

**Uchwała X/37/07
Rady Gminy w Wąpielsku
z dnia 21 września 2007**

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wąpielsk.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r Nr 142, poaz. 1591 ze zmianami/ oraz 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 /tekst jednolity; Dz.U. z 2005 r Nr 31 poz.266 z późn. zmian/

**Rada Gminy
w Wąpielsku
uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąpielsk.
2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zwanej ustawą, oraz w niniejszej uchwale.
3. Gmina Wąpielsk wydziela lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie.
4. Ilekroć w uchwale jest mowa:
 - o zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Wąpielsk,
 - o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkującą na terenie gminy Wąpielsk.

§ 2

1. Gmina Wąpielsk wynajmuje:
 - lokale mieszkalne
 - ,lokalne zamienne
 - lokale socjalne
2. Gmina Wąpielsk zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, a umowa najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust.3.

3. Gmina Wapielsk nie zawiera umów najmu lokali na czas nieoznaczony, umów najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony z osobami, które były właścicielami lokali i przenieśli ich własność na inne osoby.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapielsk.

§ 3.

Gmina Wapielsk wynajmuje lokalne osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 5 i 6 ust.1, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadne z osób wspólnie z nimi prowadzące gospodarstwo domowe nie posiadają tytułu prawnego do lokalu /nieruchomości/ położonego /położonej/ na terenie gminy lub w pobliskiej miejscowości.

§ 4

Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Wójt Gminy Wapielsk poprzez upoważniony przez niego wydział.

Rozdział III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz ustalenie pierwszeństwa zawierania umów najmu.

§ 5

1. najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być osoby, które posiadają stałe zameldowanie w gminie Wapielsk przez okres ostatnich 3 lat., przed datą umieszczenia w wykazie i spełniają następujące kryteria:

1/ zamieszkują w lokalu, w którym na osobę zameldowaną na pobyt stały, przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,

2/ średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 100% w gospodarstwie wieloosobowym

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze oraz dodatku mieszkaniowego.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa najemcy.

4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określonej w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

§ 6

1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 50% w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż jeden rok.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust.1, a ponadto:
 - 1/ nie zalega z opłatami za lokal,
 - 2/ przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
 - 3/ utrzymuje lokal w należytym stanie,
4. Przepisy § 5 ust. 2-4 stosuje się odpowiednio,
5. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w § 5 ust.1, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego., po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1/ osobom oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 2/ osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 3/ osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu konieczności naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 4/ osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 5/ osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, lub w lokalach, gdzie na 1 osobę uprawnioną przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej,
- 6/ osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 7/ osobom zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przysługującego najemcy.

§ 8

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1/ zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2/ w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 9

Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 10

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego winny złożyć wniosek w Urzędzie Gminy Wąpielsk.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1/ dane osobowe wnioskodawcy /imię, nazwisko, adres/
 - 2/ dane osobowe pozostałych osób tworzących wspólne gospodarstwo domowe, przewidzianych do zamieszkania z wnioskodawcą
 - 3/ opis sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy
 - 4/ oświadczenie wnioskodawcy o wysokości dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego wraz z odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi dochód.
3. Wnioski o najem lokali składa się w terminie do 31 października każdego roku.
4. Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Gminy w Wąpielsku w celu sprawowania społecznej kontroli nad wynajmowaniem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy , rozpatruje wnioski o najem w terminie do 15 grudnia i sporządza projekt listy uprawnionych do zawarcia umowy na kolejny rok.
5. Komisja może żądać uzupełnienia wniosku o niezbędne dane lub sprawdza sytuację mieszkaniową w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.
6. Projekt listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu zatwierdza Wójt Gminy i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Wynajmującego w terminie do 31 grudnia.
7. Uwagi i zastrzeżenia do list mogą być zgłaszane do Wynajmującego najpóźniej do 31 stycznia . W terminie do 15 lutego, Wynajmujący wraz z Komisją Mieszkaniową rozpatrują uwagi i zastrzeżenia i w terminie do 01 marca podają do publicznej wiadomości ostateczną listę uprawnionych do zawarcia umowy na dany rok.
8. Osoby znajdujące się na liście uprawnionych do zawarcia umowy najmu zobowiązane są do corocznego uaktualniania wniosków w celu ich weryfikacji w terminie do 31 października.
9. Niedostarczenie uaktualnienia wniosku w terminie wskazanym w § 8 powoduje, iż Komisja Mieszkaniowa skreśla wnioskodawcę z listy, o której mowa w § 7. O skreśleniu powiadamia się wnioskodawcę po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do uaktualnienia wniosku.
10. Zawieranie umów najmu lokali następuje z zachowaniem kolejności na listach., stosownie do norm powierzchni lokali przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego.
11. Lokale o powierzchni użytkowej ponad 80m² mają być przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin liczących 6 lub więcej osób, albo na najem w drodze przetargu.
12. Bez zachowania trybu określonego w §§ 3-10 mogą być zawierane umowy najmu z osobami które:
 - 1/ utraciły lokal mieszkalny z powodu klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
 - 2/ nabyły prawo zawierania umowy na mocy wyroku sądowego,
 - 3/ z racji wykonywania określonej pracy na terenie gminy Wąpielsk zostały uznane przez Komisję Mieszkaniową i Wynajmującego za osobę niezbędną dla gminy. W takim przypadku umowę najmu zawiera się na czas wykonywania w/w pracy.

13. Wynajmujący składa Radzie Gminy Wapielsk informację z realizacji listy za rok ubiegły w terminie do końca I kwartału roku bieżącego.

14. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2 nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

15. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Wapielsk może skreślić osobę z listy, o której mowa w ust. 2 jeżeli:

- 1/ dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe,
- 2/ wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3/ nie przyjęła dwóch kolejnych propozycji mieszkaniowych, odpowiadającej jej aktualnej propozycji mieszkaniowej.

16. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

§ 11

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

1/ zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,

2/ zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie /kondygnacje/, wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 12

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłat tych należności, a gdy te nie zostaną spełnione właściciel budynku dokonuje zamiany bez zgody wynajmującego.

§ 13

Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 14 ust.2 i za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

Rozdział VII

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

§ 14

Pełnoletnie dzieci , osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek nie będący współnajemcą, osoba, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszka w gminie Wąpielsk; w lokalu (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 15

Wstępnyimi, zstępnyimi, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili śmierci.

§ 16

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 14 i § 15 zobowiązane są , bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
4. Odszkodowanie , o którym mowa w ust. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział VIII

§ 17

1. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego, zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy o własności lokali, oraz przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

2. Lokale nie nadające się na stały pobyt ludzi i które nie mogą być przedmiotem przyłączenia o którym mowa w ust.1, zostaną skreślone z ewidencji zasobów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 18

1. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Jeżeli w wyniku podziału lokalu, o którym mowa w ust. , zajmowanego dotychczas wspólnie przez najemcę oraz osoby określone w § 15 powstaną samodzielne lokale, o ich najem może ubiegać się najemca i wskazane przez niego osoby, spełniające kryteria zawarte w niniejszej uchwale.

3. Wójt Gminy Wąpielsk po zasięgnięciu opinii zarządcy budynku, wydaje zgodę na dokonanie podziału, o którym mowa w ust.1, oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umów najmu.

Rozdział IX

Zwiększanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wąpielsk poprzez adaptacje lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 19

1. Mieszkalny zasób Gminy Wąpielsk może być zwiększony poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji pomieszczeń mieszkalnych lub przeznaczonych do wspólnego użytku, nie wchodzących w skład już istniejących lokali, w celu wybudowania lub powiększenia własnego mieszkania.

2. Adaptacja polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie pomieszczeń o których mowa w ust.1.

3. O adaptację mogą ubiegać się osoby zameldowane na pobyt stały w gminie Wąpielsk, nie posiadające uprawnień do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, działki budowlanej lub domu, składając odpowiedni wniosek (podanie) w Urzędzie Gminy, ze wskazaniem obiektu, w którym dokonywane będzie adaptacja.

4. Osoba adaptująca winna dostarczyć orzeczenie konstrukcyjne budynku, wstępny szkic pomieszczenia niemieszkalnego zaznaczeniem części do adaptacji (wykonany przez osobę uprawnioną) z podaniem powierzchni przeznaczonej na adaptację, powierzchni przeznaczonej do wspólnego użytkowania przez wszystkich mieszkańców budynku, wskazaniem dostępu do przewodów kominowych i na dach, o ile taka potrzeba istnieje, a także zgodę wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, wyrażoną w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

5. Skompletowane dokumenty, o których mowa w ust. 4, przedstawione będą Wójtowi Gminy Wąpielsk celem uzyskania przez osobę, o której mowa w ust.3, zgody zawarcia umowy użyczenia pomieszczenia niemieszkalnego do adaptacji- a po jej zakończeniu – uzyskanie zapewnienia, że z osobą tą zostanie zawarta umowa najmu.

6. Na podstawie uzyskanej zgody Wójta Gminy Wąpielsk oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w ust.3 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego z przeznaczeniem na adaptację.

7. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

8. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i po uzyskaniu wpisu do rejestru obiektów zgłoszonych do użytkowania, z którym zawarto umowę o udostępnienie obiektu budowlanego, otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział X

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 6 członków.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80m² następuje ze 100% wyższą czynszu.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§ 21

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami/ oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wapielsk

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy**
Szteler
Henryk Szteler