

**Uchwała Nr XIV/68/08
Rady Gminy w Wąpielsku
z dnia 26 lutego 2008 roku**

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wąpielsk

Na podst. art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym / Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmian/¹ oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U. z 2001 Nr 31 poz. 266 z późn. zmian/²

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

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wąpielsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

a/ gminie- należy rozumieć gminę Wąpielsk

b/ ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U.z 2005 r Nr 31 poz. 266 z późn. zmian/

c/ radzie- należy przez to rozumieć Radę Gminy w Wąpielsku

d/ wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy w Wąpielsku

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk

§ 3. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Wąpielsk przeznaczone mogą być na wynajem i zamianę wyłącznie na rzecz osób fizycznych, które muszą spełniać łącznie poniższe warunki:

1/ nie posiadać tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego /nieruchomości/ oraz ich małżonkowie i żadne z osób wspólnie z nimi zamieszkującymi,

2/ spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 ust.2 niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne i socjalne.

3. 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 pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych

4/ osobom zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na 1 osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej,

5/ osobom , które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,

6/ osobom zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt najemcy.

5. Pierszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

1/ zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

2/ w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,

6. 1. 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 wieloosobowego i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. 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 niższa 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 zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

3/ warunki zamieszkiwania określone w ust.2 nie muszą być spełnione jednocześnie.

7. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może zawrzeć umowę najmu z innymi osobami niż określone w § 3 ust.1, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego po uprzednim zaopiniowaniu komisji mieszkaniowej.

8. W celu zapewnienia społecznego udziału w przedmiocie przyznawania lokali na czas oznaczony i lokali socjalnych Wójt powołuje komisję mieszkaniową.

§ 4. Z mieszkaniowego zasobu gminy Wójt wyodrębni lokale o obniżonym standardzie, aw szczególności o gorszym wyposażeniu technicznym, które będą oddane w najem jako lokale socjalne.

Ewidencję lokali socjalnych prowadzi Pomocnicze Gospodarstwo Komunalne przy Urzędzie Gminy w Wapielsku lub osoba przez Wójta wskazana.

Rozdział III **Kryteria dochodowe**

§ 5.1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

1/ w przypadku umów najmu lokali socjalnych średni miesięczny dochód brutto na osobę nie może przekraczać 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2/ w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód brutto winien nie przekraczać 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% najniższej emerytury na jednego członka rodziny w gospodarstwach wieloosobowych.

3/ zaświadczenie o dochodach na członka rodziny wymienione w § 5 ust. 1 pkt. 1 i 2 winno obejmować okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Wysokość najniższej emerytury, o której mowa w § 5 ust. 1 ustala się na podstawie Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zwiększeń emerytur i rent publikowanych w Monitorze Polskim.

3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów bez względu na tytuł i źródło wg art.7 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

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 zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze oraz dodatku mieszkaniowego.

Rozdział IV Zamiana mieszkań

§ 6.1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wójta, poprzedzoną opinią Komisji Mieszkaniowej, jeżeli zamiana wpłynie na poprawę racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zamiana może być dokonana, pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal socjalny, Wójt może zawrzeć z nim umowę najmu na inny lokal socjalny.

4. Wójt odmawia zgody na zamianę lokali gdy:

1/ w wyniku zamiany nastąpi nadmierne zagęszczenie lokalu tj. powyżej 5m² powierzchni na osobę,

2/ w wyniku zamiany zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

5. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, tylko za zgodą Wójta.

Rozdział V

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

§ 7.1. W przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego i pozostaniu w nim osób wspólnie zamieszkujących do chwili jego śmierci, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje: małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, a w dalszej kolejności dzieciom najemcy i ich współmałżonkom, innym osobom wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W razie braku osób wymienionych w ust.1 stosunek najmu lokalu socjalnego wygasa.

Rozdział VI

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

§ 8.1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek o wynajęcie lokalu w Urzędzie Gminy w terminie do dnia 3 października każdego roku.

2. Wniosek powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz potwierdzenie wysokości osiąganych dochodów.

3. Na podstawie złożonych wniosków, Wójt po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, sporządza listę osób uprawnionych do wynajmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. Listy podlegają corocznej aktualizacji.
4. Listy te powinny być sporządzone w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku i podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.
5. Zainteresowani mogą zgłaszać do Wójta Gminy ewentualne uwagi i zastrzeżenia do list w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku.
6. Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń i uwag, Wójt zatwierdza listy kandydatów do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i w terminie do dnia 28 lutego każdego roku podaje je do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.
7. 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 każdego roku.
8. Niedostarczenie uaktualnionych wniosków w terminie wskazanym w § 8 ust.7 powoduje skreślenie oczekujących na zawarcie umowy najmu.

Rozdział VII

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

- §9.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² 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-ciu członków.
2. W przypadku braku osób o których mowa w ust.1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80m² następuje ze 100% zwyżką czynszu.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

- § 10. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U.z 2005 Nr 31,poz.266 z późn. zmian/.
- § 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 12 .Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

¹Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U.z 2002 r Nr 23 poz.220,Nr 62,poz.558, Nr 113,poz.984,Nr 153,poz.1271 i Nr 214,poz.1806,z 2003 r Nr 80,poz.717 i Nr 162,poz.1568 oraz z 2004 r Nr 102,poz.1055 i Nr 116 poz.1203,z 2005 Nr 172 poz.1441 Nr 175,poz. 1457, z 2006 r Nr 17,poz.128, Nr 181,poz.1337 i z 2007 r Nr 48 poz.327.Dz.U. Nr 138 z 2007 r 974 i Dz.U. Nr 173 poz.1218.

²Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 Nr 281 poz.2783 i poz. 2876,Dz.U. z 2006 r Nr 86 poz.602, Dz.U z 2006 Nr 94 poz.657,Dz.U. z 2006 r Nr 167 poz.1193, Dz.U.z 2006 Nr 86 poz.602, Dz.U. z 2006 Nr 249 poz. 1833 ,Dz.U.z 2007 Nr 128 poz.902 i Dz.U. z 2007 Nr 173 poz. 1218.