

**UCHWAŁA NR V/39/11
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**

z dnia 25 marca 2011 r.

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

Na podstawie 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 (Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz.266; z 2005 r. Nr 69 poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833, z 2007 r. 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13) oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy o którym mowa w art. 20 ust. 1, 2, 3.

§ 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. Z zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) wydziela się lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, zwane dalej mieszkaniami zakładowymi, w następujących obiektach:
 - a) budynkach Szkoły Podstawowej w Kowalewie Pomorskim i Wielkim Rychnowie;
 - b) budynku Ochotniczych Straży Pożarnych w Kowalewie Pomorskim;
 - c) w budynku przy ul. Plac Wolności 3a w Kowalewie Pomorskim i Wielkie Rychnowo 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) umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy zawierane będą z gminą po uzyskaniu akceptacji pracodawcy, z wyjątkiem najmu lokali znajdujących się w budynkach Szkół Podstawowych, gdzie umowy zawierać będą dyrektorzy placówek;
- 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 1 pkt. 4 nie mają 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.

2. W stosunku do mieszkań zakładowych obowiązują stawki czynszu jak dla pozostałych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane osobom, 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 nie nadających się na stały pobyt ludzi.

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

- 1) osoby samotne, których dochód miesięczny w okresie 1 roku poprzedzającego zakwalifikowanie tych osób do wynajmu lokalu nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu, w którym rozpatrywany jest wniosek;
- 2) rodziny, w których dochód miesięczny w przeliczeniu na 1 osobę w okresie 1 roku poprzedzającego zakwalifikowanie tych osób do wynajmu lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu, 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.

§ 6. Lokale, o których mowa w § 2 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.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy mogą być wynajmowane jako lokale socjalne, za które należy przez to rozumieć lokale nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego 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 lokal ten może być o obniżonym standardzie.

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy, wydzielone zostaną lokale mieszkalne, które wynajmowane będą jako lokale socjalne. Ewidencja lokali socjalnych prowadzona będzie w formie rejestru.

§ 8. 1. 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.

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

- 1) opuściły domy dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 1 roku poprzedzającego zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu nie przekracza 100% w gospodarstwie jednoosobowym i 60% w gospodarstwie wieloosobowym, najniższej emerytury obowiązującej w tym okresie;
- 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

3. Do dochodu, o którym mowa w ust. 2 zalicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

4. 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.

§ 9. 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 powierzchnią mieszkalną zwiększa się o 4 m².

2. Skład i regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej określi Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

3. Lokale mieszkalne o wysokim standardzie i lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², 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;
- 4) w przypadku niemożności zasiedlenia lokalu wg wymienionych wyżej zasad, zostanie on przeznaczony do sprzedaży;
- 5) zasady sprzedaży lokali, każdorazowo określi Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

§ 10. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.

2. Zgoda na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi, może być wydana, gdy jest uzasadnione 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.

3. Najem lokalu mieszkalnego w drodze zamiany nie może spowodować zwiększenia wsparcia finansowego gminy w jego utrzymaniu.

§ 11. 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.

§ 12. Lokator opuszczający lokal mieszkalny zobowiązany jest do opuszczenia go wraz z osobami i rzeczami praw jego reprezentującymi.

§ 13. Osobom, o których mowa w § 9 ust. 1 i w § 10 przysługuje prawo do ubiegania się o mieszkanie z mieszkaniowego zasobu gminy, na warunkach określonych niniejszą uchwałą.

§ 14. 1. Lokatorzy lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy w tym mieszkań zakładowych 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.

§ 15. 1. Za lokale o wysokim standardzie uznaje się lokale wyposażone w instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania, z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym.

2. Za lokale o średnim standardzie uznaje się lokale nie będące socjalnymi ani wysokostandardowymi.

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

§ 17. Traci moc uchwała Nr XXXI/329/01 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 24 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Nr 45, poz. 848) oraz uchwała Nr IV/16/11 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowalewo Pomorskie (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego, Nr 70, poz. 494).

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

Przewodniczący Rady

Jerzy Orłowski