

**UCHWAŁA NR XXXIII/264/2014
RADY GMINY WARLUBIE**

z dnia 18 lutego 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz.594, 645 i 1318) i art. 21 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warlubie

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXX/208/02 Rady Gminy Warlubie z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



Zygmunt Krzemień

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem gminy”, a w szczególności:

- 1) zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie;
- 2) kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych;
- 5) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 6) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu;
- 7) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 8) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Gmina Warlubie wydziela lokale socjalne i zamienne oraz tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), a także wydzieli lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy odrębną uchwałą.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa:

- 1) o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Warlubie;
- 2) o dochodzie, należy przez to rozumieć 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 z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego;
- 3) o najniższej emeryturze, należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski";
- 4) o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 3) lokale socjalne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;

- 4) tymczasowe pomieszczenia, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 5) lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 3. 1. Gmina Warlubie zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, oznaczony, gdy żąda tego najemca lub na czas trwania stosunku pracy, natomiast umowy najmu pomieszczeń lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony.

2. Prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkalnego zasobu gminy ma każdy mieszkaniec gminy.

3. Gmina Warlubie wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 5 ust. 1, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadna z osób wspólnie z nimi prowadzące gospodarstwo domowe nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy będą wynajmowane pracownikom, zatrudnionym na pełen etat w miejscu położenia danego lokalu. W przypadku, gdy suma części etatów w szkołach należących do Gminy Warlubie, stanowi pełny etat, powoduje to nabycie prawa do najmu na czas stosunku pracy.

5. Zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać trzykrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie

§ 4. 1. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Wójt Gminy Warlubie lub działające na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa inne osoby fizyczne lub prawne (Zarządcy).

2. Przydział mieszkań socjalnych i komunalnych – na wniosek zainteresowanego lub z wyroku Sądu, następuje na podstawie decyzji Wójta Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Socjalno – Bytowej.

3. Przydział lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu na czas trwania stosunku pracy – na wniosek Zarządcy budynku, następuje na podstawie decyzji Wójta .

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych

§ 5. 1. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy mogą być osoby, które zamieszkują w gminie Warlubie i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) udokumentują zamieszkanie na terenie gminy Warlubie;
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoba, z którą będzie zawarta umowa najmu ma obowiązek zamieszkania w nim nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy.

3. Niedotrzymanie terminu określonego w ust. 2 powoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

§ 6. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

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

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku w trybie przepisów budowlanych;
- 3) nie posiadają samodzielnych lokali oraz pozostają w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) oczekują na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych;
- 2) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z uzyskaniem pełnoletności, a trafiły do niego z terenu gminy Warlubie;
- 4) nie posiadają samodzielnych lokali oraz pozostają w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych;
- 5) bez względu na dochód, osoby - posiadające wyroki sądowe o przydział lokalu, przy uwzględnieniu opinii z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 9. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 12, po zasięgnięciu opinii Komisji Socjalno – Bytowej Rady Gminy.

2. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Socjalna Bytowa Rady Gminy.

3. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Warlubie.

§ 10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni odotrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 12 ust 2.

§ 11. W przypadku braku lokali socjalnych i niemożności wykonania wyroku Sądu, Gmina realizuje zadania poprzez GOPS w formie działań zastępczych.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy Warlubie. Do formularza dołącza się niezbędne załączniki.

2. Listy osób uprawnionych sporządza się 1 raz w kwartale, zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 5 i 6. W uzasadnionych przypadkach listę aktualizuje się częściej zgodnie z potrzebą.

3. Listy osób uprawnionych przekazuje się do zaopiniowania Komisji Socjalno – Bytowej Rady Gminy.

4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.

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

6. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy w Warlubiu na okres minimum jednego miesiąca.

7. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Wójta Gminy Warlubiew ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

8. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta Gminy po zaopiniowaniu przez Komisję Socjalno – Bytową Rady Gminy.

9. Listę zatwierdza Wójt Gminy Warlubie.

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

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

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

Rozdział 6.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria oceny wniosków

§ 13. 1. Za trudne warunki mieszkaniowe i materialne uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest niniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) otrzymywanie średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających na datę złożenia wniosku o najem lokalu w granicach:
 - a) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu

§ 14. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Warlubie.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokali.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Wójta Gminy Warlubie na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą regularnego opłacania czynszu (brak zaległości w opłacaniu czynszu przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą dbałości o lokal.

Rozdział 8.

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

§ 15. W lokalu opuszczonym przez najemcę bądź na wypadek jego śmierci mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego wstępując w stosunek najmu, czyli: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonkowie, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§ 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 § 15 zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu, w terminie 30 dni od dnia zdarzenia. Osoby te mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w uchwale.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

§ 17. W sytuacjach gdy Najemca lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajmu na czas trwania stosunku pracy:

1) opuszcza lokal;

2) umiera;

3) rozwiązuje umowę o pracę bądź nie wykonuje jej na pełnym etacie,

umowa na wynajem lokalu traci moc, a pozostali domownicy zobowiązani są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²:

1) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą oddawane w najem rodzinom 10 i więcej osobowym;

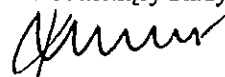
2) w przypadku braku rodzin 10 i więcej osobowych, wówczas lokal zostanie przydzielony rodzinie mniejszej liczbie osób.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 19. 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. z 2014 r. poz. 150) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy




Zygmunt Krzemień

Uzasadnienie

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny być uchwalone przez Radę Gminy, co wynika z zapisów art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Przewodniczący Rady Gminy



Zygmunt Krzemień