

**UCHWAŁA NR XXV.148.2012
RADY GMINY BARUCHOWO**

z dnia 12 listopada 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 4 ust.13 i 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXIV/207/06 Rady Gminy Baruchowo z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baruchowo (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 71, poz. 1224).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Baruchowo

Kazimierz Koralewski

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego 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, z 2004 r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz.1203, 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 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz.567

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 281, poz.2783 i 2786, z 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz.1193, Nr 86, poz.602 i Nr 249, poz.1833, z 2007r. Nr 128, poz.902 i Nr 173, poz.1218, z 2010r. Nr 3, poz.13 oraz z 2011r. Nr 224, poz.1342

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baruchowo

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

- 1) zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baruchowo;
- 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 80m².

2. Gmina Baruchowo 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 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Baruchowo;
- 2) członku wspólnoty samorządowej gminy - należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie Gminy Baruchowo;
- 3) 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, przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenie społeczne. 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;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP “Monitor Polski”;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

§ 2. 1. 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 tj., lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy. Na lokale socjalne przeznaczone mogą być opróżnione lokale mieszkalne;
- 4) tymczasowe pomieszczenia, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 5) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczane są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Odzyskane lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, o niskim standardzie mogą być przekwalifikowywane na lokale socjalne.

4. Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokalu z mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny podejmuje Wójt Gminy.

5. Gmina Baruchowo zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, a umowy najmu pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych, lokali zamiennych, lokali związanych ze stosunkiem pracy na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Gmina Baruchowo nie zawiera umów najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.

§ 3. Gmina Baruchowo 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. Do prowadzenia spraw dotyczących umów najmu zobowiązany jest Wójt Gminy Baruchowo.

Rozdział 2.

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

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

- 1) zamieszkują w lokalu przegęszczonym tj., w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkują na terenie gminy minimum 10 lat i mogą udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”, czyli że tu pracują, dzieci uczęszczają do szkoły itp.;
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 150% 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. 1. 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) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 85 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się maksymalnie na okres 2 lat.

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. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3.

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) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy;
- 4) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;
- 5) w wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem gminy związanej z jej rozwojem przy wykonywaniu zadań własnych gminy.

§ 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) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 2) w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a trafiły do niego z terenu gminy Baruchowo.

§ 9. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 11.

2. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosku zapewnia oraz opiniuje listę osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego Komisja Rady Gminy właściwa do spraw społecznych.

3. Komisja, o której mowa w ust. 2, opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

4. Komisja jest uprawniona do:

- 1) kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal komunalny;
- 2) kontroli prawidłowości umieszczania osób na liście;
- 3) opiniowania odwołań, skarg, wniosków.

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

§ 10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 11 ust 2.

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Gminy Baruchowo do dnia 30 listopada roku poprzedzającego sporządzenie listy.

2. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku, zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 5.

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

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

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

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

7. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta Gminy Baruchowo po zaopiniowaniu przez Komisję.

8. Listę zatwierdza Wójt Gminy Baruchowo.

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

a) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;

b) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

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

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 12. 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 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), 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.

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

Rozdział 6.

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

§ 13. 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 Baruchowo.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 12 ust. 1 pkt 1.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat zgoda Wójta Gminy Baruchowo 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 regularnie opłaca czynszu (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemca wykazuje się dbałością o lokal.

§ 14. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
 - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy,
 - b) najemca dokonuje dewastacji lokalu;
- 2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

Rozdział 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.

§ 15. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 Kc nie mające prawa do innego lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 16. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały w nim przez co najmniej okres 10 lat.

§ 17. Z osobami wskazanymi w § 15 i § 16, nie może być zawarta umowa najmu, jeżeli posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub w przypadku występowania zaległości w czynszu i innych opłat.

§ 18. 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 i § 16 zobowiązane są bez wezwania opróżnić lokal, 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.

5. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19. 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 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwyżką czynszu.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Baruchowo

Kazimierz Koralewski