

**UCHWAŁA NR XVIII/122/08
RADY GMINY CHELMNO
z dnia 27 listopada 2008 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Chełmno**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 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; z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111) Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy Chełmno tworzą lokale stanowiące własność gminy, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób będących jej mieszkańcami.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminny mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

§ 3. 1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) przed złożeniem wniosku o najem lokalu zamieszkiwały i były zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej 5 lat na terenie gminy Chełmno;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego albo zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m²;
- 3) średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas określony osobom, których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość najniższej emerytury, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 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 zmniejszeń emerytur i rent publikowanych w Monitorze Polskim.

4. Dochód podlega ponownemu ustaleniu w momencie kwalifikowania do przydziału lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3

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

§ 5. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, nie mające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 2) zamieszkujące w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzkiego;
- 3) które pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu, a mieszkwały w tym lokalu z byłym najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 3 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 6. Umowy najmu lokali w budynkach szkolnych zawierane będą w pierwszej kolejności z nauczycielami, a następnie pracownikami zatrudnionymi w szkołach na czas wykonywania pracy.

§ 7. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 4) które nabyły uprawnienia do otrzymania takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 5) w stosunku, do których orzeczono eksmisję wyrokiem sądowym;
- 6) o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieokreślony.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na okres do 3 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 8. Prawo ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego nie przysługuje osobie, która była właścicielem lokalu mieszkalnego i przeniosła jego własność na inną osobę lub była najemcą i utraciła go z własnej winy.

§ 9. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia proponowanego lokalu traci prawo do otrzymania mieszkania.

Rozdział 4

Zamiana mieszkań

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale za pisemną zgodą Wójta, po spełnieniu następujących warunków:

- 7) potwierdzeniu, że posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
- 8) udokumentowaniu, że na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległość z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 9) potwierdzeniu, że w wyniku zamiany na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania

przypadało będzie nie mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

2. Gmina realizuje zamianę z urzędu, gdy za zmianą przemawiają ważne potrzeby gminy, względy społeczne lub zdrowotne.

Rozdział 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chełmno składa pisemny wniosek w Urzędzie Gminy zawierający:

- 10) imię, nazwisko i adres wnioskodawcy;
- 11) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej i rodzinnej;
- 12) dowody potwierdzające wysokość dochodów;
- 13) oświadczenie o braku prawa do innego lokalu lub domu mieszkalnego.

2. Pracownik prowadzący sprawę mieszkaniową rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, celem ustalenia uprawnień wnioskodawcy do zawarcia umowy.

3. Osoby, których wnioski nie zostały pozytywnie rozpatrzone, a ich sytuacja mieszkaniowa nie uległa zmianie winny ponowić wniosek w kolejnym roku kalendarzowym.

§ 12. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej przy zawieraniu umów najmu na czas nieoznaczony i na najem lokali socjalnych Wójt powołuje komisję mieszkaniową.

2. Zadaniem komisji mieszkaniowej jest opiniowanie przedłożonych jej przez pracownika prowadzącego sprawę mieszkaniową wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

3. Przy opiniowaniu wniosków komisja mieszkaniowa zwraca uwagę w szczególności na:

- 14) sytuację mieszkaniową wnioskodawcy;
- 15) sytuację materialną wnioskodawcy;
- 16) warunki określone w niniejszej uchwale.

4. W oparciu o opinię komisji mieszkaniowej, Wójt zawiera umowy najmu.

Rozdział 6

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

§ 13. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa, podjęte będą działania mające na celu odzyskanie lokalu.

2. Biorąc pod uwagę istotne względy społeczne, a w szczególności rodzinne lub zdrowotne, Wójt może z osobami, o których mowa wyżej zawrzeć umowę najmu, jeżeli:

- 17) są pełnoletnie i pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, są jego osobami bliskimi i okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż pięć lat, a osoby ubiegające się o najem nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu;
- 18) wspólnie zamieszkiwały w lokalu do chwili śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione);
- 19) osoby wymienione w ust. 2 udokumentują, że na lokalach nie ciążyą zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 20) w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po wyrażeniu pozytywnej opinii przez komisję mieszkaniową, Wójt może uwzględnić nieznaczne odstępstwo od wymaganego warunku

zameldowania przez okres pięciu lat, określonego w pkt 1.

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

Rozdział 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. 1. Wolne lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przysługują osobom, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 21) wykażą poświadczone dochody wskazujące na zdolność utrzymania lokalu;
- 22) nie zalegają z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
- 23) ich rodzina składa się co najmniej z 5-ciu osób;
- 24) zwolnią dotychczas zajmowany lokal komunalny.

2. W razie braku najemców spełniających powyższe kryteria lokal może zostać:

- 25) podzielony na dwa odrębne lokale mieszkalne na cele wynajmu;
- 26) wynajęty osobie, która spełnia co najmniej wymagania określone w ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz nie jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub działki budowlanej.

3. Wyboru dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

4. W przypadku wpłynięcia dwóch lub więcej ofert od osób, o których mowa w ust. 2 pkt 2 najemca lokalu jest ustalany w drodze przetargu ograniczonego dotyczącego licytacji wysokości stawki czynszu.

5. Najniższa stawka czynszu za lokal wynosi 150% stawki bazowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 15. 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 z późn. zm.).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno.

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

