

**UCHWAŁA NR XXXVII/343/14
RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM**

z dnia 20 lutego 2014 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Solec Kujawski**

Na podstawie 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 2014 r., poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594)¹⁾

**RADA MIEJSKA W SOLCU KUJAWSKIM
UCHWAŁA, CO NASTĘPUJE:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina Solec Kujawski wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Gmina Solec Kujawski tworzy mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obejmujący:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale socjalne.

3. Gmina Solec Kujawski tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, przeznaczonych na wynajem, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 2014 r., poz. 150),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Solec Kujawski,
- 3) zasobie Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Solec Kujawski,
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 966)
- 5) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Solec Kujawski,
- 6) komisji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową działającą przy Burmistrzu Miasta i Gminy Solec Kujawski.

§ 3. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w przedmiocie zawierania umów najmu lokali mieszkalnych Burmistrz powołuje Komisję Mieszkaniową.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi: radni Komisji Opieki Społecznej, Zdrowia i Ochrony Środowiska, przedstawiciel Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz dwie osoby wyznaczone przez Burmistrza.

3. Szczegółowe zasady i tryb pracy Komisji określa Regulamin Pracy Komisji Mieszkaniowej zatwierdzony zarządzeniem Burmistrza

¹⁾ Zmiana: Dz. U. 2013.645, Dz. U. 2013.1318;

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 4. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba:

- 1) zamieszkująca na obszarze Gminy, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) osiągająca średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa nie przekraczający: 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

§ 5. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w niżej określonej kolejności osobom:

- 1) pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego niezawinionego przez wnioskodawcę;
- 2) zajmującym lokale w budynkach, przeznaczonych do rozbiórki, na podstawie orzeczenia organów nadzoru budowlanego;
- 3) niepełnosprawnym o znacznym stopniu niepełnosprawności orzeczonym na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności;
- 4) ofiarom przemocy w rodzinie, potwierdzonej założeniem „Niebieskiej Karty” lub prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 5) zamieszkującym w lokalu, którego powierzchnia pokoi, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, jest mniejsza niż 5 m².

§ 6. Obniżki czynszu mogą być stosowane, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najemcę o zastosowanie takiej obniżki, nie przekracza:

- 1) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 25 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 7. 1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba zamieszkująca na terenie Gminy:

- 1) której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
a. 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, b. 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, lub
- 2) legitymująca się prawomocnym orzeczeniem sądu, w którym orzeczono o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w niżej określonej kolejności osobom:

- 1) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) bezdomnym,
- 3) które zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu zamiennego,
- 4) które posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność od pracy i samodzielnej egzystencji lub zgłosiły do wspólnego zamieszkiwania w lokalu taką osobę,

- 5) są ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej założeniem „Niebieskiej Karty” lub prawomocnym orzeczeniem sądowym.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Wnioskodawcę do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikuje:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²,
- 2) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członka rodziny w stopniu znacznym orzeczona na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności, uzasadniająca konieczność zamieszkania na niższej kondygnacji lub poprawienia wyposażenia lokalu,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu będącym w złym stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 9. 1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana wymaga zgody wynajmującego i następuje na zgodny wniosek najemców.

3. O zamianę może występować osoba, która ma uregulowane wszystkie należności wynikające z najmu i użytkowania lokalu.

4. Na wniosek najemcy, za zgodą Burmistrza, po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej, może być dokonana zamiana na inny wolny lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz, może wyrazić zgodę na zamianę, o której mowa w ust. 4, jeśli powierzchnia lokalu zwalnianego byłaby mniejsza od powierzchni lokalu przewidzianego do zasiedlenia.

6. Wzór wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1.

§ 10. Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie zamiany w szczególności, gdy:

- 1) w wyniku zamiany nastąpi zagęszczenie lokalu poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę,
- 2) w wyniku zamiany zostaną naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą,
- 3) zamiana lokalu wiązałaby się ze zmianą tytułu prawnego do lokalu (własność, najem).

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązana jest w terminie do 30 czerwca złożyć pisemny wniosek, którego wzór określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Wniosek składa się w sekretariacie Urzędu Miasta i Gminy Solec Kujawski.

3. Wniosek podlega ocenie formalnej. W razie stwierdzenia braków, Burmistrz wzywa wnioskodawcę do ich usunięcia, w terminie 7 dni, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

4. Prawidłowo złożone wnioski zostają przekazane Komisji Mieszkaniowej celem ich zaopiniowania.

5. Wnioski pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową tworzą projekt listy.
6. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Solec Kujawski na okres 14 dni.
7. W terminie 14 dni od zakończenia terminu wywieszenia każdy ma prawo składania uwag i zastrzeżeń do projektu listy. Uwagi i zastrzeżenia należy składać w Urzędzie Miasta i Gminy Solec Kujawski, w formie pisemnej.
8. Po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i zastrzeżeń Burmistrz zatwierdza listę i podaje ją do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Solec Kujawski.
9. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, wpisane na listę, o której mowa w ust. 8, zobowiązane są do zawiadomienia Burmistrza o każdej zmianie danych zawartych we wniosku, mających wpływ na uprawnienie do zawarcia umowy najmu, pod rygorem skreślenia z listy.

10. Umieszczenie lub nie umieszczenie osoby na liście, stanowi odpowiedź na złożony wniosek.

§ 12. 1. Osoby znajdujące się na liście, o której mowa w § 11 ust. 8 uchwały, zobowiązane są do corocznego przedstawienia uaktualnionych wniosków, w celu weryfikacji ich sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

2. Składanie wniosków, o których mowa w ust. 1 następuje w terminie i w trybie określonym w §11 uchwały.

3. Niezłożenie uaktualnionego wniosku w terminie określonym w ust. 2 lub niespełnienie przez wnioskodawcę warunków ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, powoduje skreślenie osoby z listy. Skreślenia z listy dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej. O skreśleniu z listy zawiadamia się zainteresowanego.

4. Lista podlega corocznej aktualizacji polegającej na weryfikacji dotychczasowych wniosków, na podstawie wniosków, o których mowa w ust. 1 oraz uwzględnieniu nowych wniosków.

5. Osoby, które złożyły wniosek po raz pierwszy i zostały zakwalifikowane jako osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wpisuje się na listę za osobami dotychczas wpisanymi, z uwzględnieniem pierwszeństwa najmu lokalu.

6. Projekt aktualizacji listy podaje się do publicznej wiadomości w terminie do 30 września każdego roku.

7. Ostatecznej aktualizacji listy wraz z podaniem jej do publicznej wiadomości dokonuje się w terminie do 30 listopada każdego roku. § 13 ust. 4–8 stosuje się odpowiednio.

8. W przypadku dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez Burmistrza osoba umieszczona na liście, zostanie przesunięta na ostatnie miejsce na liście.

9. Z listy skreśla się osoby, które trzykrotnie odmówiły zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez Burmistrza.

§ 13. 1. Osoba wobec której, prawomocnym orzeczeniem sądu, orzeczono o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego składa do Burmistrza wnioski o przydział lokalu socjalnego.

2. Za równoważne ze złożeniem wniosku, o którym mowa w ust. 1 uznaje się dostarczenie odpisu wyroku o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

3. Osoby, wobec których orzeczono nakaz opróżnienia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i którym przyznano prawo do lokalu socjalnego, umieszcza się na liście z urzędu.

4. Wnioski, o których mowa w ust. 1 i 2 mogą być składane w każdym terminie.

5. Do wniosków, o których mowa w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio § 11 ust. 2-10 i § 12 z tym, że na wnioskodawcy nie spoczywa obowiązek corocznej aktualizacji wniosku.

6. Przewidziany w art. 18 ust. 5 ustawy obowiązek dostarczenia lokalu, osobie dysponującej orzeczeniem sądu o prawie do lokalu socjalnego, wygasa z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym, umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 14. 1. Umowa najmu może zostać zawarta z osobą umieszczoną na liście, która na dzień podpisania umowy najmu nadal spełnia warunki zawarcia stosownej umowy, określone w niniejszej uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może odstąpić od zasady określonej w ust. 1, w szczególności, gdy konieczność zapewnienia lokalu jest następstwem klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego.

3. W stosunku do osób, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu, Burmistrz może zawsze umowę najmu, w celu zrealizowania wyroku nakazującego opuszczenie lokalu, bez konieczności uzyskania opinii Komisji Mieszkaniowej oraz umieszczenia takich osób na liście, w szczególności, gdy gmina ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania, o którym mowa w ustawie bądź osoba objęta orzeczeniem sądu występuje w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach określonych w § 4 i 5 z zastrzeżeniem, że minimalna liczba osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy wynosi nie mniej niż 8 osób.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może odstąpić od wymogu zamieszkania w lokalu minimalnej liczby osób, określonej w ust. 1.

3. W przypadku braku zainteresowania lokalem, o którym mowa w ust. 1, lokal ten może być oddany w najem w trybie przetargu.

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

§ 16. 1. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 3 lat i nie należą do osób, które wstępują w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu, o którym mowa w § 11 ust. 1 uchwały i jednocześnie spełnienie kryteria dochodowego, o którym mowa w § 4 uchwały. O oddaniu lokalu w najem decyduje Burmistrz Gminy po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej.

4. Jeżeli powierzchnia mieszkalna lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Burmistrz Gminy, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej, może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 i 2 lokal o mniejszej powierzchni.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 do czasu zawarcia umowy najmu lub opuszczenia lokalu zobowiązane są do opłacania czynszu i innych należności za korzystanie z lokalu.

Rozdział 9.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 17. 1. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane osobom, które zawarły umowę o pracę z Burmistrzem lub kierownikiem jednostki organizacyjnej gminy, bez konieczności umieszczenia ich na liście, o której mowa w § 11 ust. 8 uchwały.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić z osobą, która spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) przydatność zawodowa,
- 2) brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

3. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności ze względu na leżącą w interesie gminy konieczność pozyskania pracownika o określonych kwalifikacjach, można odstąpić od obowiązku spełnienia warunku określonego w ust. 1 pkt 2.

§ 18. 1. Umowy najmu lokali, o których mowa w § 17 uchwały, zawierane są na czas trwania stosunku pracy.

2. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 17 uchwały, przysługuje:

- 1) osobom zamieszkującym z małoletnimi dziećmi i jednocześnie zatrudnionym w jednostce organizacyjnej, dysponującej budynkiem w którym lokal ten się znajduje,
- 2) osobom zatrudnionym w jednostce organizacyjnej, dysponującej budynkiem w którym lokal ten się znajduje,
- 3) osobom zamieszkującym z małoletnimi dziećmi.

§ 19. 1. Wynajmujący może zaproponować osobie, zajmującej lokal w budynku gminnej jednostki organizacyjnej inny lokal, jeżeli dotychczas zajmowany lokal jest niezbędny do poprawy funkcjonowania tej jednostki. Proponowany lokal powinien spełniać kryteria lokalu zamiennego.

2. W przypadku opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę, kierownik jednostki organizacyjnej gminy, może wystąpić do Burmistrza z wnioskiem o wydanie zgody na zmianę sposobu użytkowania takiego lokalu, jeżeli uzyskana powierzchnia użytkowa w wyniku zmiany użytkowania poprawi funkcjonowanie jednostki organizacyjnej.

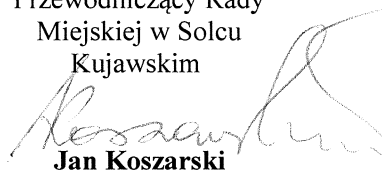
Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Solec Kujawski.

§ 21. Traci moc uchwała Nr IX/71/11 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Solec Kujawski.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Solcu
Kujawskim



Jan Koszarski