

**UCHWAŁA NR XVI/104/12
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 29 lutego 2012 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Czerniejewo**

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.1591z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniejewo.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Czerniejewo.
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.).
- 3) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Czerniejewo.
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Czerniejewo.
- 5) 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 już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
- 6) najniższej emeryturze – rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”
- 7) gospodarstwie domowym – rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

§ 3. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy na zasadach określonych w ustawie.

Rozdział 2.


Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerniejewo

§ 4. Gmina Czerniejewo gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują na terenie Gminy a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 5. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Czerniejewo, z wyjątkiem lokali socjalnych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 6. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m² mogą być oddawane w najem tylko za zapłatę czynszu wolnego.

§ 7. Odstępuje się od pobierania kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu.



Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody w gospodarstwie domowym określone w § 2 pkt.5, w okresie poprzedzającym 3 miesiące nie przekroczyły 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Najemcą lokalu nie może zostać osoba, która w okresie 3 lat poprzedzających dzień ubiegania się o lokal mieszkalny zbyła lokal, do którego posiadała tytuł prawny.

§ 9. Gmina wyodrębnia z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

§ 10. 1) Do wynajmu lokalu socjalnego może zostać zakwalifikowana wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu i której dochody gospodarstwa domowego określone w § 2 pkt.5, w okresie poprzedzającym 3 miesiące nie przekroczyły 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, a 35% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2) W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.

3) Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 rok. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 11. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny, albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, bądź podlega przekwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 12. 1) Najemcą lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m² może być osoba, której przydział takiego lokalu jest uzasadniony interesem społeczności lokalnej, zasad współżycia społecznego (wielodzietności, niepełnosprawności).

2) Do wynajęcia lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m² nie stosuje się kryteriów przewidzianych w § 13 uchwały.

3) Najemcą lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² może zostać także osoba, której dochody z gospodarstwa domowego określone w § 2 pkt.5, w okresie poprzedzającym 3 miesiące wynosiły co najmniej wysokość dwóch najniższych emerytur.

§ 13. 1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym datę złożenia wniosku, o ile dochód nie będzie przekraczać kwoty:

a) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

b) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2) O obniżeniu wysokości czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, wyłączając najemców lokali socjalnych.

3) Najemca może ubiegać się o obniżenie wysokości czynszu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

4) O wysokości obniżki czynszu każdorazowo decyduje Burmistrz.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

§ 14. 1. Załatwianie spraw o najem lokali mieszkalnych i socjalnych rozpoczyna się z chwilą złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

2. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.

3. Wnioski o zawarcie umów najmu opiniowane będą przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, co ma na celu realizację poddania tych spraw kontroli społecznej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Czerniejewo na okres kadencji Rady w drodze zarządzenia.

5. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi 3 osoby:

- a) przedstawiciele Rady Miasta i Gminy Czerniejewo - 2 osoby,
- b) przedstawiciel Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej - 1 osoba.

6. W pracach Komisji uczestniczy ponadto z głosem doradczym przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy Czerniejewo.

7. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- a) dokonywanie oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, na drukach zgodnych ze wzorem stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały,
- c) sporządzanie projektu wykazu osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy.

8. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 8,10,11,12 następuje w formie rocznych wykazów.

9. Ostateczny wykaz osób zatwierdza Burmistrz i podaje do publicznej wiadomości.

10. Umieszczenie danej osoby w wykazie, o którym mowa w ust. 9 nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

Rozdział 5.

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. 1. W przypadku zgonu najemcy prawo do zawarcia umowy posiadają:

- a) małżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- b) dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- c) inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- d) osoba, która pozostawała z najemcą we wspólnym pożyciu.

2. Jeżeli w lokalu pozostają inne osoby niż wymienione w pkt. 1, Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wniosek o zawarcie umowy najmu lub wnioskuje do Burmistrza Miasta i Gminy o przeprowadzenie postępowania zmierzającego do eksmisji osób przebywających w lokalu.

3. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę:

- 1) wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym, w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych, nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni użytkowej na osobę),
 - c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu z powodu zawarcia związku małżeńskiego.

Rozdział 6.

Zamiany mieszkań.

§ 16. Ustala się warunki zamiany lokali mieszkalnych:

- 1. najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Gminy,
- 2. nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej lub zamiana może zagrozić interesowi Gminy.

§ 17. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o wyższym standardzie wyposażenia.

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zmianę obecnego lokalu na lokal ,w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

Rozdział 7. Postanowienia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo

§ 19. Traci moc uchwała Nr XI/73/03 Rady Miejskiej Gminy w Czarniejewie z dnia 9 grudnia 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarniejewo.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czarniejewo
mgr Tadeusz Szymanek