

**Uchwała Nr XXII/250/04
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 28 czerwca 2004 roku**

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 6 i art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z 2001r.z późn. zm.)

**Rada Miejska
uchwała, co następuje:**

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.

§ 2.

1/ Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 20 ust. 1 ustawy).

2/ W skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo wchodzi następujące rodzaje lokali
- mieszkalne, zamienne i socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

§ 3.

Administratorem i zarządcą lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Koronowo jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie.

§ 4.

Umowy o najem zawiera zarządca budynków na podstawie decyzji Burmistrza.

Rozdział II
Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Koronowo.

§ 5.

- 1/ Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu, zamiany i sprzedaży na rzecz osób fizycznych.
- 2/ Sprzedaż wolnych lokali powinna następować z uwzględnieniem konieczności zapewnienia prawidłowego wykonania zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
- 3/ Zasady i tryb sprzedaży regulują odrębne przepisy.
- 4/ Burmistrz kwalifikuje osoby do zawarcia umowy o najem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 6.

Na wynajem za zapłatą czynszu wolnego przeznaczają się lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80m². Jako stawkę wyjściową przyjmuje się stawkę czynszu obliczoną dla tego mieszkania, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej. Zmiana stawki będzie następowała wraz ze zmianą wysokości czynszu.

§ 7.

- 1/ Gmina Koronowo gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom posiadającym stałe zameldowanie na terenie miasta i gminy Koronowo przez okres **trzech lat przed złożeniem wniosku**.
- 2/ W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust.1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 8.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Koronowo z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

§ 9.

Zarządca budynków wyznaczy, z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne oraz założy ich ewidencję.

§ 10.

W celu zapewnienia kontroli społecznej w przedmiocie zawierania umów najmu na czas nieoznaczony i na najem lokali socjalnych Burmistrz powoła Komisję Mieszkaniową.

Rozdział III
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem
lokali mieszkalnych.

§ 11.

Załatwienie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się złożeniem wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

§ 12.

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 13.

Na podstawie złożonych wniosków Komisja Mieszkaniowa przeprowadza wizję u wnioskodawców. Następnie weryfikuje, opiniuje i kwalifikuje osoby do ubiegania się o skierowanie do zawarcia umowy.

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

§ 14.

- 1/ Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 13 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do ujęcia na wykazie przydziałów nie przekraczały 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
Do dochodów w/w osób zalicza się dochód przeliczony na jednego członka w gospodarstwie domowym wg przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych.
- 2/ Osoby, które nabyły pierwszeństwo do takiego lokalu, na podstawie orzeczenia sądowego wszczętego na wniosek administratora mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3/ Opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w domu dziecka.
- 4/ Osoby, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądowego na wniosek innych podmiotów, ale tylko w przypadku pełnego zaspokojenia potrzeb określonych w w/w punktach.
- 5/ Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony (art. 23 ust. 1 ustawy) tj. na okres od 6 miesięcy do 2 lat (z możliwością przedłużenia na kolejne 2 lata).

6/ 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. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 15.

1/ Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do ujęcia na wykazie przydziałów nie przekracza 107 % wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 80 % wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Do dochodu w/w osób zalicza się dochód przeliczony na jednego członka w gospodarstwie domowym wg przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych.

§ 16.

Najemcą lokalu zamiennego mogą być wyłącznie osoby podlegające przekwaterowaniu:

- 1/ z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji; w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia,
- 2/ z lokali wyłączonych z użytkowania z uwagi na stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego,
- 3/ pozbawionych mieszkań w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego z przyczyn niezależnych od najemcy,
- 4/ zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy.

§ 17.

- 1/ Osoby, które odmówią przyjęcia lokalu spełniającego określone prawem warunki zostaną skreślone z rocznego wykazu osób oczekujących na przydział lokali.
- 2/ Wykreśleniu z wykazu podlegają także osoby, które we własnym zakresie zaspokoily swoje potrzeby mieszkaniowe.
- 3/ Decyzje o wykreśleniu z wykazu podejmuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział V

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

§ 18.

Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 14, § 15 i § 16 następuje w formie rocznych wykazów.

§ 19.

Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy winny złożyć wniosek w Urzędzie Miejskim w Koronowie w terminie do dnia 30 kwietnia lub 31 października każdego roku.

§ 20.

- 1/ Na podstawie złożonych wniosków Burmistrz sporządza wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w danym roku kalendarzowym, najpóźniej do dnia 31 maja lub 30 listopada każdego roku poprzedzającego.
- 2/ Wykazy te podane są do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koronowie przez okres dwóch tygodni.
- 3/ Projekt wykazu przydziałów winien zawierać informacje o sposobie składania uwag i zastrzeżeń.
- 4/ Ewentualne zastrzeżenia i uwagi do wykazu mogą być zgłaszane w terminie do dnia 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku do Burmistrza Koronowa.
- 5/ Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń Burmistrz zatwierdza wykazy, do dnia 31 lipca lub 31 stycznia, które zostają podane do publicznej wiadomości.
- 6/ Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Koronowa.

§ 21.

- 1/ Podstawą zawarcia umów najmu z osobami spełniającymi kryteria określone w uchwale jest umieszczenie na wykazie osób oczekujących zatwierdzonym przez Burmistrza.
- 2/ Wykazy osób uprawnionych do wynajmu lokali sporządza się sukcesywnie po zakończeniu II i IV kwartału danego roku. Kolejność umieszczenia na wykazie odpowiada kolejności składania wniosków. Do obowiązującego wykazu dopisuje się osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu.
- 3/ **Wykazy osób oczekujących tracą ważność z chwilą przygotowania wykazu osób oczekujących w roku następnym.**
- 4/ Wnioski osób umieszczonych w wykazie w roku poprzednim, a nie załatwione ostatecznie podlegają ponownej kwalifikacji na podstawie uaktualnionych danych co do warunków mieszkaniowych i materialnych wnioskodawcy.
- 5/ Realizację wykazu uzależnia się od możliwości mieszkaniowych gminy.

§ 22.

Komisja Mieszkaniowa nie rozpatruje wniosków osób, które:

- 1/ zbyły lub przekazały swój lokal albo budynek mieszkalny,
- 2/ dokonały dobrowolnej zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal

o stanie technicznym lub powierzchni użytkowej, uprawniającej do starania się o pomoc gminy,

3/ są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego,

4/ złożą wniosek jako mieszkańcy mieszkaniowego zasobu gminy o większy lokal (i odwrotnie), wniosek taki będzie uznany za wniosek o zamianę lokali.

§ 23.

Jako zasadę przyjmuje się, że realizacja wykazu przydziałów następuje wg kolejności umieszczenia z uwzględnieniem roku, w którym dana osoba po raz pierwszy znalazła się w wykazie.

Odstępstwa są dopuszczalne w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych społecznie.

§ 24.

Bez zachowania trybu określonego w § 19 i § 20 mogą być zawierane umowy najmu z osobami uprawnionymi z powodu:

- klęski żywiołowej, katastrofy i innego zdarzenia losowego,
- na mocy wyroku eksmisyjnego wyroku sądu przyznającego prawo do lokalu socjalnego,
- z osobami wykonującymi ważne prace dla społeczności Gminy Koronowo

Rozdział VI **Zamiany mieszkań.**

§ 25.

1/ Najemca może dokonać zamiany na inny lokal za pisemną zgodą Burmistrza Koronowa.

2/ Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy za zgodą Burmistrza mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze zajmowane przez członków Spółdzielni Mieszkaniowych, lokale w domach jednorodzinnych zajmowanych przez właścicieli tych domów, a także na lokale mieszkalne stanowiące odrębne własności.

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

4/ Z propozycją zamiany lokalu może wystąpić również gmina w celu uzyskania lokalu niezbędnego dla aktualnych potrzeb wynikających z wykazu osób uprawnionych do uzyskania lokalu w zasobach gminy.

5/ Zamiany na lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może również dokonać osoba mieszkająca poza terenem gminy Koronowa.

Rozdział VII

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Koronowa poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 26.

Mieszkaniowy zasób gminy Koronowa można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność miasta i gminy Koronowa, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 27.

Adaptacja, o której mowa w § 26 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych po kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 28.

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 27 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 29.

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Burmistrz Koronowa.

§ 30.

Wyłącznie osoby ujęte na liście przydziałów mogą zostać zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu o udostępnienie lokalu użytkowego czy pomieszczenia do adaptacji.

§ 31.

Osoby, ujęte w wykazie przydziałów mogą być jedynie uprawnione do zawarcia umowy o odpłatne używanie lokalu.

§ 32.

Komisja przy kwalifikacji do ujęcia w wykazie przydziałów kieruje się zasadą racjonalnego wykorzystania komunalnej substancji mieszkaniowej w relacji do wielkości rodziny.

§ 33.

Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych projektów technicznych osoba wymieniona w § 27 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 34.

W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 35.

Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział VIII

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

§ 36.

- 1/ Jeżeli w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy pozostały jego dzieci, małżonek, osoby przysposobione lub rodzice, którzy wcześniej z nim stale zamieszkiwały Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie zawrze umowę o najem na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza.
- 2/ Jeżeli w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, które wcześniej stale z nim zamieszkiwały od co najmniej 5 lat Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie zawrze z nimi umowę o najem tego lokalu na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Koronowa.
- 3/ Przed zawarciem umowy najmu prowadzone będzie postępowanie, które ma na celu wyjaśnienie czy lokator opuszczający mieszkanie nie ma możliwości zabrania ze sobą tych osób.
- 4/ Umowy najmu z osobami wymienionymi w pkt 2 nie można zawrzeć w przypadku, gdy dotychczasowy najemca stał się właścicielem innego mieszkania.

§ 37.

Zarządca nieruchomości na wniosek Burmistrza powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność miasta i gminy Koronowa z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po zgonie najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

Rozdział IX
Postanowienia końcowe.

§ 38.

- 1/ Uzależnia się zawarcie umowy najmu - z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu - od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
- 2/ Kaucja nie może przekraczać 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
- 3/ Zasady dotyczące ustalenia wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia na raty lub umorzenia określi Burmistrz Koronowa.

§ 39.

Dotychczasowy wykaz osób oczekujących na przydział lokali zamiennych i lokali socjalnych w terminie trzech miesięcy od wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc do części dotyczącej osób wpisanych do niego przed rokiem 2004.

§ 40.

O fakcie z § 39 Burmistrz powiadomi oczekujących i w terminie trzech miesięcy od wejścia niniejszej uchwały w życie rozpatrzy złożone wnioski o ponowny wpis na listę.

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

§ 42.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego i z tym dniem traci moc uchwała nr XXXVIII/517/2002 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 12 czerwca 2002r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.



Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ

Grzegorz Myk

Uzasadnienie

W związku z dwuletnim okresem stosowania zasad uchwały Nr XXXVIII/517/2002r. Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 12 czerwca 2002r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koronowo pojawiła się konieczność wprowadzenia w niej zmian, które mają na celu usprawnienie funkcjonowania gospodarowania zasobem komunalnym.

Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ

Grzegorz Myk