

**UCHWAŁA NR VIII/95/11
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU**

z dnia 29 lipca 2011 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13) Rada Miejska w Czaplinku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek, zwanej dalej również „Gminą”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale stanowiące własność Gminy Czaplinek albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy Czaplinek, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2. 1. Gmina wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) spełniają określone w nin. uchwale kryteria dochodowe;
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Członkami wspólnoty samorządowej o których mowa w ust. 1 powyżej są osoby zamieszkujące na terenie Gminy Czaplinek, tzn. centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe. Pobyt powinien być wykazany zaświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy, a w szczególności:

- 1) potwierdzeniem zameldowania na pobyt stały lub czasowy w granicach administracyjnych Gminy Czaplinek,
- 2) umową najmu zamieszkiwanego lokalu położonego na terenie Gminy Czaplinek,
- 3) umową o pracę lub innym zaświadczeniem potwierdzającym zatrudnienie na terenie Gminy Czaplinek;

3. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu lokali, o których mowa w ust. 1, przysługuje osobom, które co najmniej od 5 lat mieszkają i są zameldowane na pobyt stały w Gminie Czaplinek lub wykażą, że przez ostatnie 5 lat są mieszkańcami Gminy Czaplinek, pomimo braku zameldowania.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek odzyskiwane do dyspozycji osoby prawnej, zarządzającej lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek, zwanej dalej „Wynajmującym” są przeznaczone do wynajmowania.

2. Lokale mieszkalne będące w dyspozycji Wynajmującego są wynajmowane w następujących formach:

- 1) socjalne,
- 2) na czas nieoznaczony,
- 3) na czas oznaczony.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek oraz kryteria kwalifikacji wniosków

§ 4. 1. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego składane są przez wnioskodawcę w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miejskiego w Czaplinku w terminie do dnia 31 stycznia, oraz 31 lipca każdego roku i kierowane do właściwej komórki organizacyjnej. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia list osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego.

2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, do którego dołącza:

- 1) dokumenty, o których mowa w § 2 ust.2 nin. uchwały,
- 2) poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów.

3. Niekompletny wniosek o przydział lokalu nie będzie podlegał rozpatrzeniu.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany dwa razy w roku w terminie do dnia 31 stycznia, oraz do dnia 31 lipca uaktualnić dane o uzyskiwanych dochodach potwierdzonych odpowiednim zaświadczeniem o dochodach.

6. W przypadku niedostarczenia zaświadczenia o dochodach w wymaganym terminie wnioskodawca zostanie usunięty z list.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym regulaminem, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 5. 1. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, po zarejestrowaniu w Rejestrze Wniosków Mieszkaniowych weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu Miejskiego w Czaplinku.

2. Pracownik merytoryczny dwa razy w roku sporządza projekt list osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego.

3. Przy sporządzaniu projektu list weryfikowane są wszystkie wnioski o przydział lokalu pod kątem spełnienia wymogów nin. uchwały.

4. Stwierdzenie nie spełniania warunków określonych w § 2 nin. uchwały, w tym w szczególności przekroczenie obowiązujących kryteriów dochodowych, bądź zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy we własnym zakresie, powoduje nie ujęcie bądź skreślenie z projektu list.

5. Projekty list kierowane są do Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Burmistrza Czaplinka celem ich zweryfikowania i zaopiniowania.

6. Projekty list zatwierdza Burmistrz Czaplinka.

7. Zatwierdzone listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czaplinku oraz zamieszczenie na stronie internetowej.

8. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego podlegają weryfikacji dwa razy w roku do 31 marca, oraz do 30 września każdego roku.

9. Osobom, które nie zostały ujęte na listach osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego przysługuje prawo wniesienia odwołania do Burmistrza Czaplinka w terminie 30 dni od podania list do publicznej wiadomości. Po tym terminie odwołania nie będą uwzględnione.

§ 6. 1. Kryteria kwalifikacji wniosków:

- 1) o przydział mieszkania komunalnego mogą ubiegać się osoby wymienione w §2 , spełniające następujące warunki:
 - a) brak samodzielnego mieszkania (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym),
 - b) dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację i weryfikację wniosków nie przekracza 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) o przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby wymienione w §2 , spełniające następujące warunki:
 - a) brak samodzielnego mieszkania (nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego),

- b) zagęszczenie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- c) dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację i weryfikację wniosków nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

3. Przez dochód, rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.), uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Czaplinek, ujęte są na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.

2. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na listach przydziału mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z posiadaniem dochodu, o którym mowa w § 6.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Czaplinka może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

§ 8. 1. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionych w § 7, która bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu oraz zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście po upływie dwóch lat, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

2. Oczekujący na jednej z list wymienionych w § 7, który przedłoży wyrok o rozwodzie, pozostający opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były małżonek zostaje dopisany na koniec listy.

3. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na liście ulega zmianie:

- 1) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko,
- 2) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny,
- 3) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński,
- 4) w innych sytuacjach na wniosek strony.

4. W przypadkach określonych w ust. 3 pkt 3 bada się warunki mieszkaniowe i materialne rodziny wg stanu na dzień zawarcia związku małżeńskiego lub złożenia wniosku o wprowadzenie zmiany w wykazie.

§ 9. 1. Przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Czaplinek, następuje dla osób znajdujących się na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego,
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego, obejmująca m. in.:

- a) osoby posiadające wyroki eksmisyjne, uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- b) lista rodzin zamieszkujących w budynkach do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej,
- c) osoby posiadające uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego na podstawie wyroku sądowego.

2. Przy wynajmie mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego przyjmuje się następujące zasady kolejności przydziału:

1) mieszkania komunalne:

- a) osoby, które zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek nadzwyczajnych zdarzeń losowych tj. klęsk żywiołowych lub katastrof,
- b) lista budynków przeznaczonych do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej,
- c) przekwaterowanie rodzin spowodowane inwestycjami realizowanymi przez gminę,
- d) zamiana z lokali socjalnych na mieszkanie komunalne (na wniosek zainteresowanego po udokumentowaniu wystarczających dochodów),
- e) zamiana mieszkań komunalnych,
- f) lista oczekujących na przydział mieszkania (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny).

2) lokale socjalne:

- a) lista oczekujących na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego o eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- b) zamiany z mieszkań komunalnych na lokale socjalne, jeśli gmina odzyska mieszkanie większe w zamian za mniejsze,
- c) lista oczekujących na przydział lokalu socjalnego (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny).

§ 10. 1. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na okres 2 lat.

3. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie przedmiotowej umowy.

4. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, z wyłączeniem: umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego, umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu oraz umowy najmu zawieranej na lokale mieszkalne uzyskane w wyniku pozwolenia na nadbudowę budynku lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania ze środków własnych oraz lokali mieszkalnych, których najemcy dokonali na własny koszt remontu modernizacji zniszczonego lokalu mieszkalnego. Kaucję ustala się w wysokości 10 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek czynszu obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

5. W przypadku przedłużenia umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych zawartych w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c, Gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 11. 1. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

2. Gmina może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych przed zapadnięciem wyroku.

3. Burmistrz Czaplinka może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 4.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 6.

§ 12. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Czaplinek może być dokonana:

- 1) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
- 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek a najemcami lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek.

4. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali mogą ubiegać się o zamianę na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

5. Wnioski osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Czaplinek, zagrożonych eksmisją będą załatwiane odmownie.

6. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

7. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

8. Zamiana lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale mieszkalne o wyższym standardzie jest możliwa tylko w przypadku gdy najemca zamieszkujący w lokalu o niskim standardzie posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie tj. spełniających warunki dochodowe określone w § 6 ust.1 pkt.1 lit. b.

9. Dochód osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na mieszkanie komunalne w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 110% najniższej emerytury.

10. Wnioski o dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi będą załatwiane odmownie.

Rozdział 4.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę

§ 13. 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- 1) małżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- 2) dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- 3) inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- 4) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowaniu z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską, na stałe zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu.

3. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że były na stałe zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 10 lat i spełniają kryteria zawarte w § 6 ust.1 pkt 1 lit. b.

5. Osoby, o których mowa w ust. 4 zobowiązane są przez zawarciem umowy najmu do wpłaty kaucji zabezpieczającej.

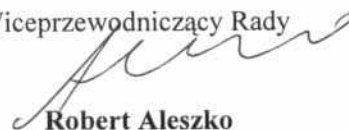
Rozdział 5.
Postanowienia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

§ 15. Tracą moc: uchwała Nr XXXII/260/2002 Rady Miasta i Gminy w Czaplinku z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. z 2002 r. Nr 35, poz. 649), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Czaplinku: Nr IV/31/2002 (Dz. Urz. z 2003 r. Nr 4, poz. 78); Nr XVIII/134/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. z 2004 r. Nr 37, poz. 706); Nr XL/344/09 z dnia 5 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. z 2009 r. Nr 65, poz. 1780); Nr LIX/485/10 z dnia 23 sierpnia 2010 r. (Dz. Urz. z 2010 r. Nr 100, poz. 1787).

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

Wiceprzewodniczący Rady



Robert Aleszko

