

**UCHWAŁA NR XXII/281/2012
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 26 listopada 2012 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo.

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r., Nr 102 , poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17 , poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 , poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40, poz.230; z 2011r. Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz.1281, Nr 149, poz.887; z 2012r., poz.567) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266, zm. 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 Nr 3, poz. 13; z 2011 Nr 224, poz. 1342), Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo, w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się system punktowy stosowany dla potrzeb przydziału lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołbaskowo, w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr VIII/66/95 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 11 maja 1995 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Ryszard Wierzbicki

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KOŁBASKOWO

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Kołbaskowo zwana dalej Gminą wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej ustawą oraz w niniejszej uchwale.

§ 2. 1. Najem, o którym mowa w § 1 obejmuje lokale mieszkalne, lokale zamienne i lokale socjalne.

2. Gmina zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, za wyjątkiem umów najmu lokali socjalnych oraz związanych ze stosunkiem pracy, które zawierane są na czas oznaczony.

3. Umowa najmu może być zawarta z osobami, które są:

- 1) pełnoletnie,
- 2) zameldowane na terenie Gminy,
- 3) nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) spełniające kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 i 4, z wyłączeniem byłych właścicieli lokali, którzy przenieśli własność tych lokali na inne osoby.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego

§ 3. 1. Lokal może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia lub weryfikacji wniosku o najem lokalu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów 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.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określaną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

§ 4. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia lub weryfikacji wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym lub osobie, której uprawnienie do jego otrzymania orzekł Sąd w prawomocnym wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

2. Przepisy § 3 ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację) wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

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

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- 2) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 3) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 4) osobom dokonującym zamiany lokali komunalnych na inne lokale, gdy jest to uzasadnione słusznymi interesami stron,
- 5) osobom, zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi,
- 2) w stosunku do których Sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 8. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, w szczególności jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażony po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 10. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 9 ust. 2 i za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Gminy w Kołbaskowie.

2. Urząd Gminy prowadzi listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony. Zawarcie umowy najmu może nastąpić tylko z osobami umieszczonymi na listach.

3. Wójt Gminy Kołbaskowo w formie zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową rozpatrującą wnioski, o których mowa w ust.1 oraz określa wzory dokumentów stosowanych w postępowaniach o zawarcie umowy najmu.

4. Listy zatwierdza Wójt Gminy Kołbaskowo po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

5. Listy są tworzone i aktualizowane na podstawie systemu punktowego określonego w załączniku nr 2 do uchwały.

6. Osoby dwukrotnie odmawiające zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu są skreślane z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 12. Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek nie będący współnajemcą, osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy były najemca zamieszka na terenie gminy Kołbaskowo w lokalu/domu stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 13. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeśli zameldowane były wspólnie z najemcą przez okres ostatnich 36 miesięcy do chwili jego śmierci.

§ 14. 1. Osoby, o których mowa w § 12 -13 z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o wydanie lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom umieszczonym na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony gdy gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 16. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/281/2012

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 26 listopada 2012 r.

**SYSTEM PUNKTOWY WG KTÓREGO TWORZONA JEST LISTA OSÓB UPRAWNIONYCH DO
ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU KOMUNALNEGO**

L. p	Kryterium	Nominalna ilość pkt.	Łączna ilość pkt.
1	Czas oczekiwania	1 pkt za każdy rok	
2	Zagęszczenie (pow. mieszkalna w m² na 1 osobę)		
	poniżej 5 m ²	3	
	od 5 m ² do 7 m ²	2	
	powyżej 7 m ²	1	
3	Ilość rodzin w mieszkaniu		
	4 rodziny i więcej	3	
	3 rodziny	2	
	2 rodziny	1	
4	Stan techniczny budynku		
	do rozbiórki	3	
	do remontu kapitalnego	2	
	do modernizacji	1	
5	Wyposażenie mieszkania		
	brak łazienki i WC	2	
	brak łazienki lub WC	1	
6	Stan zdrowia rodziny		
	Inwalidztwo	2	
	Osoby specjalnej troski	1	
7	Stan ilościowy rodzin		
	niepełna	2	
	wielodzietna	1	
8	Rodzaj zajmowanego lokalu		
	sublokatorka	4	
	u członka rodziny	3	
	lokal socjalny	2	
	lokal zamienny	1	