

**UCHWAŁA NR XX/258/2016
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 22 czerwca 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U. z 2016 r.poz. 150 z późn. zmianami)

**Rada Miejska w Kartuzach
na wniosek Burmistrza Kartuz
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchyla się następujące uchwały Rady Miejskiej w Kartuzach:

1. Nr XIV/246/2012 z dnia 8 lutego 2012r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy.

2. Nr XV/255/2012 z dnia 16 marca 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/246/2012 z dnia 8 lutego 2012r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy.

3. Nr XXIII/351/2012 z dnia 28 listopada 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/246/2012 z dnia 8 lutego 2012r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy.

4. Nr X/142/2015 z dnia 17 września 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/246/2012 z dnia 8 lutego 2012r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kartuz.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach



Ryszard Duszyński

zatwierdzam pod względem
formalno-prawnym

RP 07 RM/1133/06/20¹⁶ f.

data 02/06/2016 podpis



Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Uchwała określa:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. W imieniu Gminy Kartuzy jako wynajmujący występuje Burmistrz lub podmiot przez niego wyznaczony (administrator lub zarządca).

3. Gmina Kartuzy gospodaruje komunalnym zasobem mieszkaniowym przez zawieranie umów najmu lokali tworzących ten zasób oraz przez sprzedaż lokali.

4. Umowy najmu lokali mogą być zawierane w pierwszej kolejności z osobami spełniającymi kryteria określone w Rozdziale II.

5. Postanowienia ust. 4 nie dotyczą osób, z którymi umowa najmu będzie zawarta na czas oznaczony, a najem lokalu związany będzie ze stosunkiem pracy.

Rozdział II Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony wynosi odpowiednio:

- 1) dla osoby samotnej, nie więcej niż 110% kryterium dochodowego osoby samotnie gospodarującej,
- 2) dla członka rodziny, nie więcej niż 110% kryterium dochodowego na osobę w rodzinie.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego wynosi odpowiednio:

- 1) dla osoby samotnej, nie więcej niż 95% kryterium dochodowego osoby samotnie gospodarującej
- 2) dla członka rodziny, nie więcej niż 95% kryterium dochodowego na osobę w rodzinie.

3. Do określenia miesięcznego dochodu wnioskodawcy – osoby samotnie gospodarującej lub dochodu na osobę w rodzinie, o którym mowa w ust. 1 i 2, stosuje się przepisy ustawy o pomocy społecznej.

4. Dochód miesięczny wnioskodawcy lub przypadający na osobę w rodzinie wnioskodawcy ustala się przyjmując za podstawę średnią wysokość dochodu uzyskanego w roku poprzedzającym rok, na który ustalany jest wykaz.

5. Oświadczenia o stanie rodziny, zajmowanej powierzchni mieszkalnej (pokoi) oraz zaświadczenia o dochodach dostarczane są wraz z wnioskiem lub na wezwanie.

6. Niedostarczenie wymaganych dokumentów w terminie jest jednoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o przydział lokalu.

7. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie 10 % obniżki czynszu wynosi odpowiednio:

- 1) dla osoby samotnej, nie więcej niż 125% kwoty najniższej emerytury,
- 2) dla członka rodziny, nie więcej niż 85% kwoty najniższej emerytury.

8. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

9. Warunki obniżania czynszu określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

10. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się wnioskodawcy, zajmujący lokal w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka rodziny wnioskodawcy jest mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

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

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawiera się z osobami spełniającymi kryteria określone w niniejszych zasadach oraz z osobami :

- 1) podlegającymi przekwaterowaniu do lokali zamiennych,
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się z osobami spełniającymi kryteria określone w niniejszych zasadach oraz z osobami:

- 1) którym prawo do lokalu socjalnego przyznał sąd,
- 2) opuszczającymi dom dziecka, w wyniku osiągnięcia pełnoletności, które nie mają możliwości powrotu do ostatniego miejsca zamieszkania.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali przysługuje osobom spełniającym jednocześnie warunki określone w Rozdziale II ust.1 i 10 lub ust. 2 i 10.

4. Burmistrz rozstrzyga o przydzieleniu lokalu na czas wykonywania określonej pracy.

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

1. Określa się warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

- 1) Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom najemcom mieszkań komunalnych, przy zachowaniu zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kartuzy, gmina tworzy warunki do wzajemnej zamiany mieszkań przez najemców oraz zamiany mieszkań ze wskazania wynajmującego .
- 2) Realizacja zamian lokali ma umożliwić dostosowanie wielkości i standardu lokalu oraz wysokości opłat za jego używanie do potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości płatniczych najemcy.
- 3) Odmawia się realizacji wniosku o zamianę lokalu na większy lub o lepszym standardzie w przypadku gdy:

1. wobec najemcy lokalu i osób z nim zamieszkujących prowadzone jest postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu,

2. w okresie 2 lat przed złożeniem wniosku o zamianę lokalu, najemca zalegał z opłatami związanymi z korzystaniem z lokalu przez okres dłuższy niż 2 miesiące,

3. najemca lokalu i osoby z nim zamieszkujące dopuszczali do powstawania szkód w lokalu i niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku lub wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciw porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali .

- 4) Najemca wraz z wnioskiem o zamianę lokalu, składa własnoręcznie podpisane oświadczenie, że wyraża zgodę na udostępnienie jego danych osobowych, w przypadku znalezienia oferty spełniającej jego wymagania określone we wniosku.
- 5) Jeżeli osoba ubiegająca się o zamianę lokalu znajduje się pod opieką GOPS w Kartuzach, przy rozpatrzeniu wniosku można zasięgnąć pisemnej informacji GOPS.

2. Zamiana lokali do lokali opróżnionych lub w budynkach nowo wybudowanych .

- 1) Pierwszeństwo w realizacji zamiany do lokalu opróżnionego lub nowo wybudowanego ma zamiana lokalu ze wskazania gminy jako wynajmującego, w ramach zabezpieczenia interesu Gminy Kartuzy. W następnej kolejności realizowane są zamiany lokali na wnioski najemców lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Kartuzy, pozostawiających zwolnione przez siebie lokale do dyspozycji wynajmującego. W przypadku braku chętnych do zamiany lokalu na lokal opróżniony lub nowo wybudowany oraz w przypadku braku osób kwalifikujących się do takiej zamiany, lokale te mogą być przydzielone osobom ujętym w rocznym wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.
- 2) W wyniku realizacji zamiany lokalu ze wskazania gminy, wynajmujący odzyskuje do dyspozycji lokal opróżniony przez dotychczasowego najemcę.
- 3) Lokale w nowo wybudowanych budynkach nie podlegają zbyciu na rzecz najemców.
- 4) Realizacja zamiany lokalu ze wskazania gminy odbywa się poprzez złożenie najemcy propozycji zamiany lokalu z opisem proponowanego lokalu i terminu jego okazania oraz terminu na złożenie oświadczenia o wyrażeniu zgody na realizację zamiany. Nie złożenie oświadczenia we wskazanym terminie uznane zostanie za odmowę wykonania zamiany.
- 5) W przypadku uzasadnionym interesem gminy, wynajmujący ma prawo wystąpić do właściwego sądu o nakazanie opróżnienia lokalu ze wskazaniem proponowanego lokalu do zamiany.
- 6) W przypadku dysponowania lokalami w nowo wybudowanym budynku :

1. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, m.in. na stronie internetowej, informację o możliwości składania przez najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy, wniosków o zamianę zajmowanych lokali na lokale w budynku nowo wybudowanym. W informacji podaje się opis lokali, termin składania wniosków oraz warunki jakie najemca musi spełnić by kwalifikować się do takiej zamiany.

2. Najemca występujący o zamianę lokalu na lokal w budynku nowo wybudowanym powinien osiągać dochód (wg definicji określonej w ustawie o dodatkach mieszkaniowych) dający gwarancję opłacania czynszu i opłat związanych z najmem lokalu. Warunek uważa się za spełniony gdy średni dochód na osobę z okresu 12 miesięcy przed złożeniem wniosku wynosi odpowiednio:

- a) dla osoby samotnej - nie mniej niż 210 % najniższej emerytury i nie więcej niż 350% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie domowym 2-osobowym - nie mniej niż 180 % najniższej emerytury i nie więcej niż 300% najniższej emerytury,
- c) w gospodarstwie domowym 3-osobowym - nie mniej niż 150 % najniższej emerytury i nie więcej niż 250% najniższej emerytury,
- d) w gospodarstwie domowym 4-osobowym i większym - nie mniej niż 130 % najniższej emerytury i nie więcej niż 200% najniższej emerytury.

Kwotę najniższej emerytury określa Prezes Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w komunikacie publikowanym w Dzienniku Monitor Polski.

3. Warunki Rozdziału IV ust.1, pkt 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku spełnienia warunków upoważniających do wystąpienia o zamianę lokalu na lokal w budynku nowo wybudowanym przez większą liczbę najemców niż wolnych lokali, decyduje kolejność złożenia wniosku (data wpływu wniosku w kancelarii podawczej wynajmującego).

5. W przypadku lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy spełnieniu warunków wynikających z niniejszego regulaminu, pierwszeństwo w ich uzyskaniu przysługuje osobom niepełnosprawnym:

- a) z orzeczoną niepełnosprawnością narządu ruchu w stopniu znacznym lub umiarkowanym,
- b) dysponującym orzeczeniem sądu o przyznaniu prawa do lokalu .

Postanowienia Rozdziału IV, ust. 2, pkt 1 i pkt 6 ppkt 4 stosuje się odpowiednio.

3. Zamiana między najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy.

1) Podstawę rozpatrzenia sprawy zamiany lokali między najemcami lokali komunalnych stanowią wnioski stron o wzajemną zamianę lokali.

2) Odmawia się realizacji zamiany lokali, jeżeli:

1. zamiana jest niekorzystna dla jednej ze stron lub gdy istnieje uzasadnione podejrzenie, że z innych przyczyn strona rozporządza swoimi sprawami w sposób dla niej niekorzystny,

2. powierzchnia mieszkania objętego w wyniku zamiany przekroczyłaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art.5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

3) Zamiany mogą dokonać strony posiadające tytuł prawny do lokali.

4) W lokalach po zamianie powinna być zachowana minimalna powierzchnia pokoi, która wynosi 5 m² na członka gospodarstwa domowego w rodzinie i 10 m² dla osoby samotnej . Odstąpienie od tego wymogu jest możliwe na wyraźne, uzasadnione żądanie strony.

4. Zamiana między najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kartuzy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

1) Zamiana lokali między najemcą lokalu komunalnego a osobą zajmującą lokal w innych zasobach wymaga zgody właścicieli obu lokali.

2) Najemca lokalu komunalnego, występujący o zamianę lokalu z osobą zajmującą lokal w innym zasobie powinien legitymować się co najmniej trzyletnim tytułem prawnym do zajmowanego lokalu.

3) Postanowienia Rozdziału IV, ust . 3 stosuje się odpowiednio.

5. Rejestr zamian.

1) Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Kartuzach, zwany dalej Zakładem, gromadzi wnioski najemców zasobu Gminy Kartuzy o zamianę lokali i tworzy bazę danych obejmującą oznaczenie budynku, w którym znajduje się lokal, jego powierzchnię użytkową , opis lokalu oraz oczekiwania najemcy składającego wniosek.

2) Baza danych dotycząca wniosków o zamianę lokali jest jawna i umieszczona zostaje na stronie internetowej Zakładu.

3) Informacja podawana do publicznej wiadomości nie może zawierać danych umożliwiających identyfikację najemcy lub adresu lokalu.

4) Zadaniem bazy danych jest kojarzenie ofert najemców wyrażających chęć zamiany lokali.

5) Wskazane we wniosku informacje dotyczące zajmowanego lokalu podlegają weryfikacji przez Zakład.

6) Najemca jest powiadamiany o wpłynięciu oferty odpowiadającej jego wymaganiom.

7) Złożenie wniosku nie stanowi zobowiązania najemcy do dokonania zamiany.

8) Jeżeli najemca trzykrotnie zrezygnuje z zamiany, mimo że oferowane lokale spełniały wszystkie jego wymagania, wniosek o zamianę podlega wykreśleniu z bazy danych.

9) Zakład nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe na skutek realizacji lub braku realizacji zamiany.

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

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, jest zobowiązana do złożenia wniosku w terminie do 31 stycznia danego roku. Wniosek, w którym wnioskodawca nie określił czy ubiega się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, czy o lokal socjalny, nieuzupełniony pomimo wezwania w wyznaczonym terminie, nie podlega rozpatrzeniu jako niekompletny.

2. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego i o najem lokalu socjalnego powinien zawierać:

- 1) datę sporządzenia wniosku,
- 2) okres oczekiwania na wynajęcie lokalu gminnego,
- 3) liczebność gospodarstwa domowego /ilość dzieci, wielopokoleniowość rodziny/,
- 4) sposób użytkowania dotychczas zajmowanego lokalu,
- 5) inne argumenty uzasadniające wniosek,
- 6) podpis wnioskodawcy,
- 7) załączniki.

3. Dane przedstawione przez wnioskodawcę poddane zostają kontroli i weryfikacji we współpracy z GOPS w Kartuzach.

4. Osoby występujące o przydział lokali ujęte są w wykazie osób ubiegających się o przydział lokali.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest na wezwanie, dostarczyć w wyznaczonym terminie wszelkie zaświadczenia i oświadczenia niezbędne do corocznych prac nad wykazem osób ubiegających się o przydział lokali.

6. Na podstawie zebranych materiałów, sporządzane są projekty rocznych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych.

7. Burmistrz przedkłada projekty wykazów, o których mowa w ust. 6 do zaopiniowania przez Komisję ds. Społecznych Rady Miejskiej w Kartuzach.

8. Projekty wykazów, po zaopiniowaniu przez Komisję wymienioną w ust. 7, podawane są do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach do końca marca każdego roku i zawierają informację o terminie i miejscu składania zastrzeżeń.

9. Zastrzeżenia o których mowa ust. 8 rozstrzyga Burmistrz.

10. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, Burmistrz podaje do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kartuzach ostateczne, roczne wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych.

11. Oprócz wykazów rocznych, w ciągu roku mogą być ustalone dodatkowe wykazy, jeżeli powstaje taka konieczność lub gmina uzyska dodatkowe lokale. Postanowienia Rozdziału V ust. 7-10 stosuje się odpowiednio.

12. Umieszczenie na wykazie, nie stanowi gwarancji uzyskania lokalu.

13. Wykazy roczne obowiązują od dnia przyjęcia ich przez Burmistrza do dnia przyjęcia wykazu na rok następny.

14. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony – 1 rok.

15. W uzasadnionych przypadkach, można zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego w lokalu nie wskazanym jako socjalny, z wyjątkiem budynków stanowiących własność Wspólnoty Mieszkaniowej, oraz zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony w lokalu wskazanym jako socjalny.

16. Po ustaleniu rocznych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, umowy najmu zawiera się w miarę posiadanych wolnych lokali. Ponownie umowy najmu można zawrzeć z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokali z powodu zaległości czynszowych i spłaciły zadłużenie.

17. Opiniowanie projektów wykazów o których mowa w Rozdziale V ust. 6, przez Komisję ds. Społecznych Rady Miejskiej w Kartuzach oraz podanie ich do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń a następnie wykazów rocznych, jest formą kontroli społecznej.

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

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy, z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 5 lat.

Rozdział VII Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1. Lokale o powierzchni ponad 80 m² oddawane są w najem w drodze wymiany lokalu lub drodze przetargu, w celu uzyskania najwyższej ceny wynajęcia 1 m² powierzchni .
2. Burmistrz Kartuz określa każdorazowo warunki przetargu na najem lokalu o powierzchni ponad 80 m².