

**Uchwała Nr XXXIV/100/05**  
**Rady Miejskiej w Mroczy**  
**z dnia 18 listopada 2005r**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza**

*Na podstawie 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 2005r. Nr 31 poz. 266 ) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( U. j.t. - Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm.: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 i z 2005 r Nr 172, poz. 1441), uchwała się, co następuje:*

**Postanowienia ogólne**

**§.1.1** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza.

**§.2.1.** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

**2.** Administratorem i zarządcą lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Mrocza jest Zakład Robot Publicznych w Mroczy.

**§.3.** Ilekroć wchwale jest mowa o:

a/ gminie - należy prze rozumie Gminę Mrocza

b/ ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 )

c/ Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza

d/ Zakładzie Robót Publicznych - należy przez to rozumieć Zakład Robót Publicznych w Mroczy

**Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrocza**

**§.4.1.** Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone mogą być na wynajem i zamianę wyłącznie na rzecz

osób fizycznych posiadających stałe zameldowanie na terenie Gminy Mrocza przez okres co najmniej 3 lat przed dniem złożenia wniosku.

2. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone na sprzedaż na rzecz osób fizycznych. Zasady i tryb sprzedaży lokali regulują odrębne przepisy.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach umowa może zostać zawarta z innymi osobami niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

4. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne i socjalne.

5. W miarę możliwości z mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza wydzielą się pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 1046 § 6 Kodeksu postępowania cywilnego.

**§.5.1.** W celu zapewnienia społecznego udziału w przedmiocie zawierania umów najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych Burmistrz powołuje Komisję mieszkaniową.

2. W skład komisji wchodzi:

- Burmistrz lub jego przedstawiciel,
- pracownik Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mroczy,
- pracownik Zakładu Robót Publicznych.

**§.6.1.** Burmistrz z mieszkaniowego zasobu gminy może wydzielić lokale przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy wynikający z potrzeby zatrudnienia na terenie gminy osób z określonymi kwalifikacjami.

2. Kryteria i zasady wynajmowania lokali wymienionych w ust.1 ustala Burmistrz .

### **Najem i zamiana lokali mieszkalnych oraz najem lokali socjalnych**

**§.7.1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom w następującej kolejności:

**a/** zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych decyzją właściwego organu do rozbiórki,

**b/** zajmującym lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do rozbiórki w związku z celami inwestycyjnymi gminy,

**c/** zajmującym lokale spełniające kryteria lokalu socjalnego,

socjalnego/ opróżniającym lokale w celu zamiany, jeżeli w wyniku tej zamiany gmina uzyska lokal o większej powierzchni,

**d/** pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, a które opłacały czynsz regulowany do 9 lipca 2001r.

**e/** znajdującym się w trudnych warunkach materialnych mieszkaniowych.

2. Najemca lokalu zajmowanego niesamodzielnie ma pierwszeństwo do najmu opróżnionej części tego lokalu, jeżeli regularnie opłaca czynsz i inne świadczenia związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na zwolnioną część mieszkania przez więcej niż jednego uprawnionego, wyboru dokonuje Burmistrz.

**§.8.1.** Za osoby znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych uważa się osoby:

**a/** nie posiadające własnego lokalu mieszkalnego, a także osoby zajmujące lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m łącznej powierzchni pokoi,

**b/** których miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do otrzymania lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych 150% najniższej emerytury.

**2.** Za dochód uważa się wszystkie przychody bez względu na tytuł i źródło, w tym również przychody uzyskane za granicą, przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w lokalu, po odliczeniu kosztów ich uzyskania, składek na ubezpieczenia społeczne i i chorobowe określone w przepisach o ubezpieczeniu społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów.

**§.9.1.** Osobom wymienionym w § 8. lit. a/, b/ i c/ przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

**2.** Prawo do lokalu zamiennego może również zostać przyznane najemcom zajmującym co najmniej przez 3 lata, na podstawie umów najmu, lokale w budynkach nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonych do rozbiórki na cele inwestycyjne gminy, opłacającym czynsz i opłaty związane z korzystaniem z lokalu, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy.

**3.** Przyznania lokalu zamiennego dokonuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

**§.10.1.** Z mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrz wyodrębni lokale o obniżonym standardzie, a w szczególności o gorszym wyposażeniu technicznym, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne. Ewidencję lokali socjalnych prowadzi Zakład Robót Publicznych .

**2.** Określa się kryteria jakimi powinien kierować się Burmistrz przy wyodrębnianiu lokali socjalnych z istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy:

**1)** powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być niższa niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup> , przy czym lokal może być o obniżonym standardzie technicznym,

**2)** lokal powinien nadawać się do zamieszkania pod względem wyposażenia w źródło ciepła, dostęp do energii elektrycznej, wody i zbiornik odpadów komunalnych,

**3)** nie przewiduje się wymogu aby zamieszkiwanie w lokalu socjalnym nie powodowało konieczności korzystania z pomieszczeń wspólnych jak kuchnie , łazienki. WC i inne pomieszczenia, z innym lokalem lub większą liczbą lokali.

**§.11.1.** Lokale socjalne przeznaczone są w pierwszej kolejności dla osób na stałe zameldowanych i zamieszkujących na terenie gminy, które :

**1/** nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu,

**2/** zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek kęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, w przypadku braku możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego,

**3/** opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności a nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w domu dziecka,

**4/** nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku:

**a/** za osoby znajdujące się w niedostatku uważa się osoby, których dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do otrzymania lokalu socjalnego, nie przekracza 50 % najniższej emerytury, a w przypadku s osób samotnych 75% najniższej emerytury,

**§.12.1.**W przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostaniu w nim osób wspólnie z nim zamieszkujących do chwili jego śmierci, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje: małżonkowi niebędącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

**2.** W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

**3.** Jeżeli w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, dzieci współmałżonka, osoby przysposobione, współmałżonek lub rodzice, które wcześniej stałe z nim zamieszkiwały przez okres co najmniej 5 lat, Burmistrz zawrze z nimi umowę najmu po ustaleniu, że najemca który opuścił lokal nie ma możliwości zabrania ze sobą tych osób. Jednakże Burmistrz nie może zawrzeć umowy najmu z pozostałymi w lokalu osobami w przypadku, gdy dotychczasowy najemca stał się właścicielem innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

**§.13.1.** Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Burmistrza, jeżeli zamiana wpłynie na poprawę racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i po uzyskaniu opinii Komisji mieszkaniowej.

**2.** Zamiany można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych budynkach.

**3.** Zamiana na inny wolny lokal będący w zasobach gminy, może być dokonana za zgodą Burmistrza oraz najemcy na wniosek Burmistrza, najemcy albo Zakładu Robót Publicznych, gdy:

**a/** w wyniku zamiany zwolniony zostanie lokal o większej powierzchni,

**b/** zamiana lokali spowoduje poprawę warunków mieszkaniowych osoby niepełnosprawnej,

**c/** w wyniku zamiany z najemcą zajmującym część lokalu wspólnego, pozostała część lokalu wspólnego zostanie zwolniona a Gmina odzyska cały samodzielny lokal.

**4.** Na wniosek najemcy zajmującego lokal socjalny, Burmistrz może zawrzeć z nim umowę najmu na inny lokal socjalny.

**5.** Burmistrz odmawia zgody na zamianę lokali gdy:

**a/** w wyniku zamiany nastąpi nadmierne zagęszczenie lokalu tj. poniżej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę,

**b/** w wyniku zamiany zostaną naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących najemcą.

## **Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o**

### **najem lokali mieszkalnych**

**§.14.** Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy powinny złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu w Zakładzie Robót Publicznych, w terminie do 31 października każdego roku. Wzór wniosku stanowi Załącznik do uchwały.

**§.15.1 .** Na podstawie złożonych wniosków Burmistrz , po zapoznaniu się z opinią Komisji mieszkaniowej, sporządza listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. Listy podlegają corocznej aktualizacji.

**2.** Listy te powinny być sporządzone do 30 listopada każdego roku i podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu Robót Publicznych i Urzędu Miasta i Gminy Mrocza.

**3.** Zainteresowani mogą zgłaszać ewentualne zastrzeżenia i uwagi do list w terminie do 30 grudnia każdego roku do Zakładu Robót Publicznych w Mroczy.

**4.** Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń i uwag Burmistrz zatwierdza listy do 31 stycznia następnego roku, które zostaną podane do publicznej wiadomości.

**§.16.1.** Umowy najmu lokali zawiera Zakład Robót Publicznych w Mroczy na podstawie Zarządzenia Burmistrza.

**2.** Umowa najmu zawierała będzie co najmniej następujące postanowienia:

**a/** oznaczenie stron umowy i datę zawarcia umowy

**b/** obowiązki wynajmującego i najemcy

**c/** wysokość czynszu najmu, podstawę ustalenia wysokości czynszu, termin zapłaty czynszu i warunki zmiany wysokości czynszu

**d/** opłaty niezależne od wynajmującego do opłacania których będzie zobowiązany najemca

**e/** wysokość kaucji i termin jej wniesienia lub postanowienia o braku obowiązku wniesienia kaucji

**f/** postanowienia o wzajemnych rozliczeniach stron w przypadku poniesienia nakładów przez najemcę a obciążających wynajmującego

**g/** czas trwania umowy

**h/** warunki rozwiązania umowy.

**2.** Umowa najmu może zostać zawarta wyłącznie z osobą umieszczoną na liście osób oczekujących, która na dzień podpisania umowy nadal spełnia warunki zawarcia umowy, określone w niniejszej uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.

**3.** Umowy zawierane są z zachowaniem kolejności ustalonej na liście.

**§.17.** Zawarcie umowy najmu z osobami uprawnionymi do lokalu z powodu:

- klęski żywiołowej, katastrofy i innego zdarzenia losowego,

- prawomocnego wyroku sądowego

nie wymaga zachowania trybu określonego w §15 i § 16.

### **Postanowienia końcowe**

**§.18.** Listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych w 2006r. zostaną zweryfikowane na podstawie wniosków złożonych w terminie trzech miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały.

**§.19. 1.** W okresie obowiązywania Uchwały Nr XXVI / 259 /64/01 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 16 listopada 2001r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrocza na lata 2002 – 2006 ( Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom z 2002r Nr 40 poz. 770) czynsz najmu lokali mieszkalnych oddawanych w najem na czas nieoznaczony ustala Burmistrz, na podstawie ustawy i wymienionej tu Uchwały.

**2.** Nie przewiduje się wprowadzenia obniżek czynszu. W stosunku do najemców o niskich dochodach stosowana będzie pomoc w postaci dodatków mieszkaniowych.

**3.** Lokale socjalne oddawane są w najem za zapłatą czynszu najmu nie przekraczającego połowy stawki najniższego czynszu ustalonego dla lokali wymienionych w ust. 1 na czas nie przekraczający 12 miesięcy.

**4.** Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m. kw. oddawane są w najem za zapłatą czynszu wolnego.

**§.20.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XXVII / 279 /24 /01 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 21 grudnia 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mroczy.

**§.21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mroczy.

**§.22.** Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

## **UZASADNIENIE do uchwały w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza**

Z dniem 10 lipca 2001r weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz.733). Ustawa w art. 21 ust.2 upoważnia do uchwalenia przez rady gminy „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”. W szczególności do uprawnień rady gminy zostały zaliczone ustalenia dotyczące:

- wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umów najmu;
- trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane będą na czas określony tzn. nie przekraczający 12 miesięcy. Zgodnie z art.4 ustawy , zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Dlatego też konieczne jest prowadzenie przez gminy racjonalnej polityki w tym zakresie, aby zasób mieszkaniowy mógł być utrzymywany na poziomie umożliwiającym zaspokojenie występujących potrzeb.

Wobec powyższego uchwałę niniejszą uważa się za zasadną.