

**UCHWAŁA NR XIX/145/2017
RADY GMINY TŁUCHOWO**

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuchowo

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 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

Rada Gminy Tłuchowo uchwala, co następuje:

§ 1. § 1. Przyjmuje się: „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuchowo”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXI/192/2002 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 09 października 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tłuchowo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Wioletta Kuczmarcka

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TŁUCHOWO

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady : wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuchowo w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców członków wspólnoty samorządowej Gminy Tłuchowo oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuchowo, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nioznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oraz inne przypadki zawarcia umowy najmu tj. lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610);
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.Dz.U. z 2017 r., poz.180). W myśl tego przepisu, za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., oraz świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 693 i poz. 1220 z póź.zm.), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016r. o pomocy państwa w wychowaniu dzieci (Dz.U.2016 r., poz.195 z póź.zm.), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j.Dz.U. z 2016 r., poz. 575 z późn. zm.);
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17.12.1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 887 z póź.zm.);
- 4) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 930 z póź.zm.);
- 5) niepełnosprawności w stopniu znacznym – należy przez to rozumieć znaczny stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust 1 ustawy z dnia 27.08.1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2046 z póź.zm.);
- 6) osoba ubiegająca się o najem lokalu - należy przez to rozumieć osoba, ubiegająca się o przydział mieszkania, która zamieszkuje na terenie Gminy Tłuchowo z zamiarem stałego pobytu (centralizująca swoje potrzeby życiowe i prowadząca na tym terenie gospodarstwo domowe), jednocześnie:
 - a) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz
 - b) znajdują się w trudnej sytuacji materialnej;
- 7) wykaz - należy przez to rozumieć wykaz zarejestrowanych wniosków osób ubiegających się o przydział mieszkania z zasobu mieszkalnego Gminy Tłuchowo;
- 8) projekt listy – należy przez to rozumieć projekt listy osób oczekujących na przydział mieszkania z zasobu mieszkalnego Gminy Tłuchowo sporządzony i podpisany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową;

9) lista - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali z zasobu mieszkalnego Gminy Tłuchowo, zatwierdzoną przez Wójta Gminy Tłuchowo.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony i uzyskanie lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy.

§ 3. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Szczegółowe warunki stosowania obniżek czynszu określa uchwała nr XIX/145/2017 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 30 marca 2017r w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tłuchowo oraz przepisy art. 7 ust. 3-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się:

- 1) osoby bezdomne;
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 3) osoby nie spełniające wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu mieszkania do potrzeb oraz możliwości najemców. Dopuszcza się więc możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność Gminy, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie,
- 2) na inny lokal - ze względu między innymi na wiek i stan zdrowia,
- 3) na dwa mniejsze lokale - ze względu między innymi na sytuację rodzinną,
- 4) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 5) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji - w przypadku występowania niepełnosprawności ruchowej znacząco utrudniającej poruszanie się lub wystąpienia innych przesłanek medycznych wskazujących na konieczność zamiany itp.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 2 ust. 1 niniejszych Zasad wynajmu lokali i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, sytuacji życiowej lub
- 2) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Tłuchowo.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2 niniejszych Zasad wynajmu lokali i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,

3) są osobami bezdomnymi.

Rozdział 5.

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

§ 6. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem art. 32 ustawy:

- 1) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach, przeznaczonych do remontu kapitalnego lub przebudowy;
- 2) osobom, mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje,
- 3) osobom, które utraciły lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy.

2. W przypadku wystąpienia takiej potrzeby, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w § 6 ust.1, Gmina może podjąć czynności, zmierzające do wynajęcia na czas oznaczony lokali zamiennych od innych właścicieli.

3. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego z osobami mieszkającymi w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tłuchowo wyraża Wójt Gminy Tłuchowo.

4. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu i przydzielić najemcy inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
- 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie,
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu.

§ 7. Zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach .

1. Najemcy lokali na czas nieoznaczony mogą dokonywać wzajemnej zamiany na podstawie pisemnej zgody Gminy, pod warunkiem, że strony nie posiadają zadłużenia z tytułu czynszu.

2. Osoby będące najemcami lokali mieszkaniowego zasobu Gminy mogą:

- 1) ubiegać się o zamianę zwolnionego mieszkania tego zasobu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) inicjować zamiany lokali, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych bądź w celu poprawy warunków mieszkaniowych,
- 3) ubiegać się o zamianę na lokal o wyższym standardzie w przypadku, gdy zajmowany lokal spełnia kryterium lokalu socjalnego,
- 4) ubiegać się o zamianę, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb,
- 5) ubiegać się o zamianę mieszkania poprzez spłatę istniejącego zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

3. Dopuszcza się odmowę dokonania wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcami w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu zaistniałoby nadmierne zaludnienie.

4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku:

- 1) nieposiadania zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku osób zamieszkujących samotnie 10 m².

5. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać zamiany z najemcami mieszkaniowego zasobu Gminy pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli zasobów oraz uregulowania czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

6. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 6.

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

§ 8. Tryb rozpatrywania wniosków

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt Gminy Tłuchowo powołuje zarządzeniem Społeczną Komisję Mieszkaniową i określa zasady jej działania.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przekazuje Wójtowi Gminy Tłuchowo do akceptacji projekt listy osób posiadających pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

§ 9. Tryb załatwiania wniosków

1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna złożenie przez ubiegającego się wniosku do Wójta Gminy Tłuchowo.

2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji wnioskodawcy muszą być członkami wspólnoty samorządowej Gminy oraz spełniać warunki określone w § 2 niniejszych zasad.

3. We wniosku wnioskodawca winien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać.

4. Wnioskodawcy osiągający dochody wymienione we wniosku winny podać miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 1, lub dla lokali socjalnych o którym mowa § 2 ust. 2 Zasad, osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

5. Wnioski są przekazywane i rejestrowane w Urzędzie Gminy Tłuchowo.

6. Wnioskodawca winien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku lub odmowie jego zarejestrowania z powodu braku kompletnych danych w terminie do jednego miesiąca od daty złożenia wniosku.

7. Umieszczenie danej osoby na liście, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.

8. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

9. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku i skreśleniem z wykazu.

10. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

11. Osoby umieszczone na liście powinny każdorazowo informować o zmianie swojego adresu zamieszkania.

12. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

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

§ 10. W sytuacji opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w tym lokalu, gdy spełniają one równocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości,
- 2) wspólnie zamieszkując z najemcą uczestniczyły w kosztach utrzymania lokalu,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 4) utrzymują mieszkanie w należytym stanie.

§ 11. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 16 osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych lub lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

Rozdział 9.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 13. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy może ubiegać się osoba, która ze względu na charakter wykonywanej pracy zostanie uznana za niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania gminy, a najem związany jest wyłącznie ze stosunkiem pracy w tym:

- 1) o uznanie osoby niezbędnej występuje z wnioskiem pracodawca,
- 2) uznania osoby za niezbędną dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa na wniosek kierownika jednostki organizacyjnej gminy lub kierowników innych instytucji współdziałających z gminą.

2. Umowę zawartą na czas trwania stosunku pracy można zamienić na czas nieoznaczony w sytuacji, gdy „osoba niezbędna”:

- 1) przejdzie na emeryturę,
- 2) przejdzie na stałą rentę z tytułu przyznania renty I i II grupy inwalidzkiej;

3. Lokale przyznawane najemcom z tytułu ich niezbędności wyłączone są ze sprzedaży i zamian pomiędzy najemcami.

§ 14. Lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji .

1. W budynkach stanowiących 100% własności gminy przeznacza się pomieszczenia niemieszkalne służące mieszkańcom do użytku wspólnego do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, adaptacji w celu utworzenia lub powiększenia lokali mieszkalnych przeprowadzonych na koszt własny.

2. Lokale te mogą być wynajmowane osobom oczekującym na lokale zamienne i umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, jeżeli wyrażą wolę wykonania remontu na koszt własny bez możliwości refundowania poniesionych kosztów remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i adaptacji.

3. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną te lokale każdorazowo podejmuje Wójt Gminy Tłuchowo, po uprzednim zweryfikowaniu złożonych ofert.

4. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Wójta Gminy Tłuchowo zobowiązana jest do przeprowadzenia prac na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym i po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót, zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o przydział mieszkania komunalnego a osoby znajdujące się w rocznych listach przed wejściem w życie niniejszej uchwały podlegają jej przepisom .