

**UCHWAŁA NR XLII/318/18
RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO**

z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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 (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 ; zm. Dz. U. z 2017r. poz. 1442 i poz. 1529; z 2018r. poz. 374) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (T. j. Dz.U. z 2018r. poz. 994; zm. Dz. U. z 2018r. poz. 1000) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński tworzą lokale stanowiące własność Gminy, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

Rozdział 2.

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. 1. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza: 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym .

2. Lokal socjalny może być wynajęty na czas określony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza: 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym , 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych zawiera Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich przychodów bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania w lokalu , osiągniętych w okresie sześciu ostatnich miesięcy przed złożeniem wniosku po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie społeczne .

5. Dochód miesięczny ustala się według stanu w okresie kwalifikowania wnioskodawcy do przyznania lokalu i bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu w odniesieniu do wysokości najniższej emerytury obowiązującej w czasie dokonywania weryfikacji.

6. Nie przewiduje się stosowania obniżek stawki czynszowej.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, położonym na terenie Gminy
- 2) będące wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych, domów dziecka, rodzin zastępczych, posiadające ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;
- 3) bezdomne ;

- 4) posiadające dochody w wysokości określonej w § 2.
- 5) w szczególnych przypadkach Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z osobami nie spełniającymi kryteriów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby:

- 1) zamieszkujące w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 2) zamieszkujące w budynkach lub lokalach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia;
- 3) osoby, które pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu, a mieszkały w tym lokalu z byłym najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) zamieszkujące w charakterze lokatora w lokalu, w którym występuje zagęszczenie powierzchni mieszkaniowej;
- 5) bez możliwości i perspektyw zaspokojenia lub poprawy swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 5. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) które nabyły uprawnienia do otrzymania takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
 - 2) w stosunku, do których orzeczono eksmisję wyrokiem sądowym;
 - 3) o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i nie stać ich na wynajem lokalu na czas nieokreślony.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas nie dłuższy niż pięć lat.
 3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

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. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale za pisemną zgodą Burmistrza, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) potwierdzeniu, iż posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali;
- 2) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległość z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 3) potwierdzeniu, iż w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi w każdym z lokali, przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania nie będzie mniejsza niż 5 m²

2. Gmina realizuje zamianę z urzędu, gdy za zamianą przemawiają ważne potrzeby gminy, względy społeczne lub zdrowotne.

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

§ 7. 1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński składają wniosek o wynajęcie lokalu do Burmistrza Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński na specjalnym druku pobranym od wynajmującego .

2. Wniosek o przydzielenie lokalu powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz potwierdzenie osiąganych dochodów.

3. Osoba, która nie złożyła wniosku w terminie jednego miesiąca od daty jej doręczenia zostaje skreślona z listy oczekujących na przydział lokalu.

4. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego są rejestrowane według wpływu w referacie usług komunalnych Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

5. Referat usług komunalnych rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy.

6. Osoby, których wnioski nie zostały pozytywnie rozpatrzone, a ich sytuacja mieszkaniowa nie uległa zmianie mogą odnowić wniosek w kolejnym roku kalendarzowym.

§ 8. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej w trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest opiniowanie, przedłożonych jej przez referat usług komunalnych Urzędu Miasta i Gminy, wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

3. Komisja Mieszkaniowa przekazuje Burmistrzowi celem akceptacji projekt listy osób uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

4. Osoby zakwalifikowane na listę osób oczekujących na przydział lokalu corocznie obowiązane są uaktualniać wnioski, które składają do dnia 30 sierpnia każdego roku.

5. Osoby znajdujące się na liście oczekujących, które nie złożą w terminie podanym wyżej uaktualnionego wniosku wraz z dochodami rodziny zostają wykreślone z listy osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Przy opiniowaniu wniosków Komisja Mieszkaniowa zwraca uwagę na:

- 1) sytuację mieszkaniową wnioskodawcy;
- 2) sytuację materialną wnioskodawcy;
- 3) warunki określone w niniejszej uchwale.

7. Po przyjęciu przez osobę proponowanego lokalu Wynajmujący sporządza umowę najmu.

8. Projekt listy osób oczekujących na przydział lokalu po opinii Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński corocznie do dnia 30 listopada każdego roku.

9. Dotychczasowa lista osób oczekujących na przydział lokali na rok 2018 zachowuje aktualność nie traci ważności i będzie jak corocznie uaktualniona.

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.

§ 9. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stałe zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum trzech lat, prowadzącym z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku gdy takie występuje.

2. W przypadku śmierci najemcy lub byłego najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego, stale zamieszkującymi wraz z najemcą przez okres minimum 3 lat i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku, gdy takie występuje. Zapis ten ma zastosowanie do spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe.

§ 10. Traci moc uchwała Nr IX/62/07 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego w dnia 24 września 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Michaliszyn