

**UCHWAŁA NR VI/54/2015
RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE**

z dnia 26 marca 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borne Sulinowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014r. poz. 379 i poz. 1072) 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 (Dz. U. z 2014r. poz. 150) Rada Miejska w Bornem Sulinowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Borne Sulinowo tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Borne Sulinowo.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440 j.t.).

5. Ilekroć w uchwale jest mowa o gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 j.t.).

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 j.t.).

§ 2. Burmistrz Bornego Sulinowa ustala wykazy lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne.

§ 3. 1. Z zastrzeżeniem § 4, § 5 i § 11 lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddawane w najem na podstawie złożonego wniosku, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, osobom spełniającym jednocześnie poniższe warunki:

1) mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

2) mającym niskie dochody.

2. Osobami o niskich dochodach, w rozumieniu uchwały są:

1) osoby osiągające w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego, dochód brutto nie wyższy niż:

a) w gospodarstwie jednoosobowym - 75% najniższej emerytury na osobę,

b) w gospodarstwie wieloosobowym - 50% najniższej emerytury na osobę;

2) osoby osiągające w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego, dochód brutto nie wyższy niż:

a) w gospodarstwie jednoosobowym od 76% do 125% najniższej emerytury na osobę,

b) w gospodarstwie wieloosobowym od 51% do 100% najniższej emerytury na osobę.

3. Osoby wymienione w ust. 2 powinny spełniać warunki w nim określone do dnia zawarcia umowy najmu.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do aktualizacji danych zawartych we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w terminie 1 miesiąca od dnia wezwania przez Gminę pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

5. Dochód brutto, o którym mowa w ust. 2, liczony jest zgodnie z art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 j.t.).

6. Gdy wnioskodawca i jego współmałżonek lub konkubent (konkubentka) zameldowani są w różnych lokalach i zamieszkują w nich w charakterze osób bliskich, powierzchnię mieszkalną kwalifikuje się z lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę jak i z lokalu zajmowanego przez współmałżonka, bądź konkubenta (konkubentkę) zgłoszonego do wspólnego zamieszkania.

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które:

- 1) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru;
- 2) zamieszkują w budynkach bezpośrednio grożących zawaleniem, w stosunku do których organ nadzoru architektoniczno-budowlanego nakazał ich opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie w całości lub w części;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego lub organ nadzoru architektoniczno-budowlanego, że budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi;
- 4) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego na podstawie planu remontów wynajmującego;
- 5) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na podejmowaną na tym terenie inwestycję.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 przysługują lokale zamienne.

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego nakazującego najemcy opróżnienie lokalu i o przyznaniu lokalu socjalnego.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, kryteria określone w § 3 ust. 2 pkt 1 muszą spełniać w momencie złożenia wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego oraz w dniu zawarcia ponownej umowy najmu.

3. Osoba, która posiadała tytuł prawny do lokalu socjalnego i na skutek nie spełnienia kryteriów określonych w § 3 ust. 2 pkt 1 utraciła możliwość ubiegania się o najem lokalu socjalnego, może zostać zakwalifikowana do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, jeżeli spełnia kryteria określone w § 3 ust. 1, za zgodą Burmistrza Bornego Sulinowa.

§ 6. 1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Gminy.

2. Dopuszcza się możliwość dokonywania zamian wzajemnych pomiędzy lokatorami z zasobów stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy i innych, na ich pisemny wniosek i za zgodą Gminy i właścicieli lokali.

3. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu na inny lokal w przypadkach, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową;
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;
- 3) najemca jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego (lub o kulach), zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego (lub o kulach);
- 4) zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana także na wskazany przez wynajmującego wolny lokal komunalny.

4. Warunkiem rozpatrzenia wniosku o dokonanie zamiany jest uregulowanie wszelkich zobowiązań wobec Gminy z tytułu najmu lokalu.

§ 7. 1. Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z najemcą, który utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jeżeli były najemca zapłaci zaległy czynsz i inne opłaty za używanie lokalu oraz odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

2. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami, wobec których sąd orzekł eksmisję, jeżeli ustały jej przyczyny.

§ 8. 1. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieokreślony i lokalu socjalnego na okres 1 roku przyjmowane będą do dnia 30 listopada danego roku i rejestrowane zgodnie z datą wpływu. Wnioski złożone po tym terminie zostaną rozpatrzone w roku następnym.

2. Wzór wniosku o najem lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Na wezwanie Gminy wnioskodawca jest zobowiązany uzupełnić dane niezbędne do rozpatrzenia wniosku.

4. W rozpatrywaniu i opiniowaniu złożonych wniosków o najem lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych winna uczestniczyć Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Bornego Sulinowa.

§ 9. 1. Wykazy osób, z którymi mogą być zawarte w danym roku umowy najmu, po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową oraz zaakceptowaniu przez Burmistrza Bornego Sulinowa, zostają wywieszone na okres jednego miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bornem Sulinowie.

2. Wykazy powinny być wywieszone do 31 stycznia każdego roku.

3. W terminie 14 dni od dnia wywieszenia wykazów można wnosić do nich uwagi i zastrzeżenia, które Burmistrz Bornego Sulinowa rozpatruje w terminie 14 dni od dnia ich wniesienia.

4. Do 31 marca każdego roku, Burmistrz Bornego Sulinowa, po uprzednim zaopiniowaniu przez właściwą Komisję Mieszkaniową wywiesza listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w danym roku na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

5. W opracowywaniu wykazów osób, z którymi mają być zawarte umowy oraz w opracowywaniu przez wynajmującego list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu na dany rok, uczestniczy Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej lub wyznaczony przez niego przedstawiciel tej Komisji.

§ 10. W przypadkach szczególnie uzasadnionych nie wymienionych w niniejszej uchwale, lokal mieszkalny może być oddany w najem po uprzednim wyrażeniu zgody przez Burmistrza Bornego Sulinowa oraz po pozytywnym zaopiniowaniu przez właściwą Komisję Mieszkaniową.

§ 11. 1. Osobom, które zamieszkiwały z najemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony do jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu, przysługuje pierwszeństwo w najmie lokalu, pod warunkiem że:

- 1) osoby te były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały, dłuższy niż 5 lat do dnia śmierci najemcy;
- 2) zawarcie z tymi osobami umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uzasadnione jest zasadami współżycia społecznego;
- 3) osoby te w chwili śmierci najemcy nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
- 4) na zawarcie umowy, po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, wyrazi zgodę Burmistrz Bornego Sulinowa.

2. Pełnoletnim dzieciom najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, które pozostały po wyprowadzeniu się najemcy, a uprzednio zamieszkiwały z najemcą i były zameldowane w tym lokalu na pobyt stały dłużej niż 5 lat do dnia wyprowadzenia się najemcy, przysługuje pierwszeństwo w najmie lokalu, pod warunkiem że:

- 1) jest to uzasadnione zasadami współżycia społecznego;

- 2) osoby te w chwili wyprowadzenia się najemcy nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
- 3) na zawarcie umowy wyrazi zgodę, po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz Bornego Sulinowa.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 i ust. 2 nie stosuje się postanowień § 3 ust. 2.

4. Osoby, z którymi nie zawarto umów najmu są zobowiązane:

- 1) w przypadku osób, o których mowa w ust. 1 oraz osób zamieszkujących z najemcą lokalu socjalnego, opuścić lokal mieszkalny w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia śmierci najemcy,
- 2) w przypadku osób, o których mowa w ust. 2 oraz osób zamieszkujących lokal socjalny, opuścić lokal mieszkalny w terminie 3 miesięcy, licząc od dnia wyprowadzenia się najemcy.

§ 12. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu na dany rok, jeżeli powierzchnia mieszkalna, która przypadłaby na osobę, nie przekroczy 11 m².

§ 13. 1. Najemcy, który nie otrzymuje dodatku mieszkaniowego, Burmistrz Bornego Sulinowa może na jego wniosek udzielić obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego z wyłączeniem osób zajmujących lokale socjalne, jeżeli ich średnie dochody w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku nie przekraczają 125% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego i 175% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego.

3. W przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego obniżka czynszu może zostać udzielona wówczas, gdy średnie dochody na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy wynoszą odpowiednio:

- 1) od 125% - 110% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 5% uiszczanej stawki czynszu;
- 2) od 109% - 90% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 10% uiszczanej stawki czynszu;
- 3) od 89% - 70% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 15% uiszczanej stawki czynszu;
- 4) od 69% - 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 20% uiszczanej stawki czynszu;
- 5) poniżej 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 25% uiszczanej stawki czynszu.

4. W przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego obniżka czynszu może zostać ustalona wówczas, gdy dochody wnioskodawcy wynoszą odpowiednio:

- 1) od 175% - 140% najniższej emerytury - obniżka czynszu 10% uiszczanej stawki czynszu;
- 2) od 139% - 110% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 15% uiszczanej stawki czynszu;
- 3) od 109% - 80% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 20% uiszczanej stawki czynszu;
- 4) od 79% - 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 25% uiszczanej stawki czynszu;
- 5) poniżej 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 30% uiszczanej stawki czynszu.

5. Wnioski o obniżkę czynszu przyjmuje Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami, które wraz z opinią przekłada do rozpatrzenia Burmistrzowi Bornego Sulinowa.

6. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. Burmistrz Bornego Sulinowa na wniosek najemcy może udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne, jeżeli niski dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy to uzasadnia.

7. Burmistrz Bornego Sulinowa może cofnąć obniżkę czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznymi dochodami wnioskodawcy - wskazującymi, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, mając wystarczające własne zasoby finansowe. W przypadku podania nieprawdziwych informacji we wniosku o obniżkę czynszu, najemca obowiązany jest zwrócić Gminie 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 14. W sprawach nieuregulowanych uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 j.t.).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bornego Sulinowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Dariusz Czerniawski

Wniosek o najem lokalu mieszkalnego/socjalnego
(niewłaściwe skreślić)

1. Imię i nazwisko wnioskodawcy

.....

2. Adres zameldowania stałego

.....

Adres zamieszkiwania

.....

nr telefonu

3. Osoby objęte wnioskiem o najem:

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa

4. Głównym najemcą /właścicielem mieszkania/, w którym zamieszkuje wnioskodawca jest:

5. W lokalu zameldowane są następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa

.....
(Potwierdzenie przez Ewidencję Ludności Urzędu Miejskiego w Bornem Sulnowie)

6. Zajmowane mieszkanie jest lokalem: gminnym, spółdzielczym, zakładowym, stanowi własność osób fizycznych.

Składa się z: 1 pok.m², 2 pok.m², 3 pok.m², 4 pok.m², kuchnim², łazienkim², wcm², p.pok.m², innem².

Łączna powierzchnia mieszkalnam², łączna powierzchnia użytkowam².

.....
(Pieczęć oraz imię i nazwisko Zarządcy lub osoby posiadającej uprawnienia budowlane potwierdzające pkt. 6)

7. Wypełnić tylko w przypadku, gdy współmałżonek bądź konkubin zgłoszony do wspólnego zamieszkania zameldowany jest w innym lokalu niż wnioskodawca:

Głównym najemcą, właścicielem mieszkania, w którym zamieszkuje współmałżonek/konkubin jest:

