

**UCHWAŁA NR X/60/15
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) 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 2014 r., poz. 150 z późn. zm.²⁾), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipno, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lipno

Bohdan Nowak

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318; z 2014 r., poz. 379 i poz.1072, z 2015 r., poz. 1045.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 1322.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipno

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipno, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem gminy”, a w szczególności:

- 1) zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno;
- 2) kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 3) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych;
- 4) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 5) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu;
- 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 80m².

2. Gmina Lipno wydziela lokale socjalne i zamienne oraz tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.).

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Lipno;
- 2) członku wspólnoty samorządowej gminy - należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie Gminy Lipno;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć 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 zaliczone do kosztów uzyskania przychodu, przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenie społeczne. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP “Monitor Polski”;
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn.zm.).

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) lokale zamienne spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 3) lokale socjalne tj., lokale o obniżonym standardzie, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy. Na lokale socjalne przeznaczone mogą być opróżnione lokale mieszkalne;
- 4) tymczasowe pomieszczenia, spełniające wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 5) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy Lipno przeznaczane są do zbycia lub do wynajmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Odzyskane lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, o niskim standardzie mogą być przekwalifikowywane na lokale socjalne.

4. Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokalu z mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny podejmuje Wójt Gminy Lipno.

5. Gmina Lipno zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, a umowy najmu pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych, lokali zamiennych, lokali związanych ze stosunkiem pracy na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Gmina Lipno nie zawiera umów najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.

§ 3. Gmina Lipno wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 5 ust. 1, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadna z osób wspólnie z nimi prowadzące gospodarstwo domowe nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 4. Do prowadzenia spraw dotyczących umów najmu zobowiązany jest Wójt Gminy Lipno.

Rozdział 2.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 5. 1. Najemcami lokali mieszkalnych zasobu gminy mogą być osoby, które zamieszkują na terenie Gminy Lipno i spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu przegęszczonym tj., w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
- 2) zamieszkują na terenie gminy minimum 10 lat i mogą udokumentować, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”, czyli że tu pracują, dzieci uczęszczają do szkoły itp.;
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoba, z którą będzie zawarta umowa najmu ma obowiązek zamieszkania w nim nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy.

3. Niedotrzymanie terminu określonego w ust. 2, powoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

§ 6. 1. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 85 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się maksymalnie na okres 2 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal;
- 2) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego;
- 3) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

4. Przepisy § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

5. Obniżanie czynszu najmu lokali mieszkalnych może następować tylko na zasadach określonych w art. 7 pkt. 2 do 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Wójt może na wniosek najemcy, w drodze zarządzenia stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach.

7. Za najemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- a) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

8. Obniżka czynszu najmu, wynosi:

- 1) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:
 - a) powyżej 55 % do 75 % najniższej emerytury - obniżka o 10 %,
 - b) powyżej 30 % do 55 % najniższej emerytury – obniżka o 20 %,
 - c) powyżej 0 % do 30 % najniższej emerytury - obniżka o 30 %.
- 2) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym wynosi:
 - a) powyżej 50 % do 100 % najniższej emerytury - obniżka czynszu o 20 %
 - b) powyżej 0 % do 50 % najniższej emerytury - obniżka czynszu o 30 %

9. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

10. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych, najemców którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął oraz najemców otrzymujących dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 3.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) pozbawionym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy;
- 4) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;
- 5) w wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem gminy związanej z jej rozwojem przy wykonywaniu zadań własnych gminy.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 2) w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 3) opuścili dom dziecka (placówkę opiekuńczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a trafiły do niego z terenu Gminy Lipno.

§ 9. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 11.

2. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosku zapewnia oraz opiniuje listę osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego Komisja Rady Gminy Lipno właściwą do spraw społecznych.

3. Komisja, o której mowa w ust. 2, opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

4. Komisja jest uprawniona do:

- 1) kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal komunalny;
- 2) kontroli prawidłowości umieszczania osób na liście;
- 3) opiniowania odwołań, skarg, wniosków.

5. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Wójt Gminy Lipno.

§ 10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy, o której mowa w § 11 ust 2.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 11. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Gminy Lipno do dnia 30 listopada roku poprzedzającego sporządzenie listy.

2. Listy osób uprawnionych sporządza się w terminie do 31 marca każdego roku, zgodnie z kryteriami, o których mowa w § 5.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.

4. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2, nie stanowi zobowiązania Gminy Lipno do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

5. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy Lipno na okres minimum jednego miesiąca.

6. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Wójta Gminy Lipno w ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

7. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta Gminy Lipno po zaopiniowaniu przez Komisję Rady Gminy Lipno właściwą do spraw społecznych .

8. Listę zatwierdza Wójt Gminy Lipno.

9. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Lipno może skreślić osobę z listy, której mowa ust. 2, jeżeli:

- a) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe,
- b) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

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

Rozdział 5.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

§ 13. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Wójta Gminy Lipno.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 12 ust. 1 pkt 1.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat zgoda Wójta Gminy Lipno na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca regularnie opłaca czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemca wykazuje się dbałością o lokal.

§ 14. Gminie Lipno przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
 - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy,
 - b) najemca dokonuje dewastacji lokalu,
- 2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

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.

§ 15. W lokalu opuszczonym przez najemcę mogą pozostać osoby wymienione w art. 691 KC nie mające prawa do innego lokalu, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego;
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę).

§ 16. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały w nim przez co najmniej okres 10 lat.

§ 17. Z osobami wskazanymi w § 15 i § 16, nie może być zawarta umowa najmu, jeżeli posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub w przypadku występowania zaległości w czynszu i innych opłat.

§ 18. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 15 i § 16 zobowiązane są bez wezwania opróżnić lokal, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

5. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 19. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwykłą czynszu.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.