**UCHWAŁA NR XV/109/19**

**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU**

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

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 2019 r., poz. 506 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.), Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym gminy i stanowiących jej własność, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

**§ 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,

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czempiń,

3) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Czempiniu,

4) Komisji – należy przez to rozumieć Doraźną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miejską w Czempiniu,

5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS,

6) członkach wspólnoty samorządowej gminy – należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o najem lokalu komunalnego i wykazujące, że zamieszkują w granicach administracyjnych gminy z zamiarem stałego pobytu,

7) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Czempiń,

8) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów   
o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego,

9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal lub wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania wywodzą z praw tej osoby,

10) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Czempiń,

11) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego,

12) liście oczekujących – należy przez to rozumieć listę oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek o przydział lokalu,

13) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czempiń w latach 2018 – 2022, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Czempiniu.

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokal   
na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu**

**§ 3.** 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o średnim miesięcznym dochodzie za okres   
3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający kwoty:

1) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,

2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypadającym na osobę.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o średnim miesięcznym dochodzie za okres   
3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający kwoty:

1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,

2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypadającym na osobę.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach oddanie w najem lokalu lub oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić również na rzecz osób, które nie spełniają kryteriów określonych w ust. 1 i 2.

**Rozdział 3.**

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 4.** Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy to zamieszkiwanie w lokalu, który:

a) posiada powierzchnię mniejszą niż 5 m2 na jednego mieszkańca,

b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,

c) nie spełnia warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (wg decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego).

**Rozdział 4.**

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

**§ 5.** 1. O przydziale lokalu i kolejności na liście osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego decyduje Komisja, spośród wniosków spełniających kryteria określone w § 3, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

1) uzyskały dochód w wysokości nieprzekraczającej, o której mowa w § 3 ust. 1 i 2,

2) zamieszkują w trudnych warunkach, określonych w § 4,

3) posiadają stan majątkowy niewystarczający na poprawę warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu,

4) należycie wywiązują się ze zobowiązań finansowych wobec Gminy,

5) zamieszkują na terenie Gminy przez okres nie krótszy niż pięć lat,

6) rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych ze wskazaniem miejsca zamieszkania   
na terenie Gminy,

7) mają zasądzony wyrok nakazujący opróżnienie lokalu i orzekający o uprawnieniu   
do zawarcia najmu socjalnego lokalu,

8) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki,

9) utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego – klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru   
i w związku z tym nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

10) opuszczają rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą.

2. Nowa umowa najmu lokalu z osobą, będącą już najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, może być zawarta po spełnieniu przez nią kryteriów określonych w § 3 i § 4.

**Rozdział 5.**

**Najem socjalny lokalu**

**§ 6.** 1. Do najmu socjalnego przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m2, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m2, przy czym lokal może mieć obniżony standard.

2. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o obniżonym standardzie – odzyskane od lokatorów mogą zostać przeznaczone do najmu socjalnego lokali.

3. Dotychczasową umowę najmu lokalu, na zasadzie porozumienia stron, można zmienić na umowę najmu socjalnego lokalu w przypadku gdy:

1) w czasie trwania umowy najmu ulegnie zmniejszeniu dochód i w związku z tym najemca znajdzie się w niedostatku,

2) nastąpi konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego wskazującego najem socjalny lokalu, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi najmu socjalnego lokalu.

4. Przekwalifikowanie lokalu następuje na podstawie podjętej decyzji przez Burmistrza.

**Rozdział 6.**

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu   
Gminy Czempiń, kryteria kwalifikacji wniosków oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

**§ 7.** 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa kompletny wniosek o przydział lokalu dostępny w Urzędzie, do którego dołącza poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów. Wzór wniosku ustali Burmistrz w formie zarządzenia. Wniosek powinien zawierać w szczególności dane osobowe wnioskodawcy i członków rodziny z nim zamieszkujących, informacje o uzyskanych dochodach i obecnej sytuacji lokalowej.

2. Wniosek osoby ubiegającej się o przydział lokalu komunalnego składany jest przez Wnioskodawcę w punkcie obsługi interesanta Urzędu.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany dwa razy w roku w terminie do dnia 31 lipca, oraz do dnia 15 grudnia uaktualnić dane o uzyskiwanych dochodach potwierdzonych odpowiednim zaświadczeniem o dochodach.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym regulaminem, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

**§ 8**. 1. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu i przedstawiany Komisji.

2. Komisja raz w roku, w miesiącu grudniu sporządza projekt list osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego.

3. Przy sporządzaniu projektu list weryfikowane są wszystkie wnioski o przydział lokalu pod kątem spełnienia wymogów niniejszej uchwały.

4. Pracownik merytoryczny Urzędu, analizując wnioski może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej   
i dochodowej oraz majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

5. Projekty list zatwierdza Burmistrz.

6. Osobom, które nie zostały ujęte na listach osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego przysługuje prawo wniesienia odwołania do Burmistrza w terminie 14 dni   
od podania list do publicznej wiadomości. Po tym terminie odwołania nie będą uwzględnione.

7. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawarta z osobą oczekującą na listach przydziału mieszkań komunalnych.

8. W uzasadnionych przypadkach, a w szczególności utraty lokalu w wyniku zdarzeń losowych tj. klęska żywiołowa, katastrofa, pożar itp. Burmistrz może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu na czas oznaczony z osobą niefigurującą na liście. W takich przypadkach nie mają zastosowania § 3 – 5.

**§ 9**. Osoba umieszczona na liście, która bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału, traci prawo   
do przydzielonego lokalu oraz zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście po upływie dwóch lat, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

**Rozdział 7.**

**Kaucja zabezpieczająca**

**§ 10.** Zawarcie umów najmu na lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach oddanych   
do użytku po kapitalnym remoncie, modernizacji lub przebudowie oraz nowo wybudowanych może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej.

**Rozdział 8.**

**Warunki dokonywania zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy**

**oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 11.** 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy ich najemcami może zostać dokonana:

1) w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,

2) pomiędzy lokalami będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu.

2. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy pisemną zgodę wyraża Burmistrz.

3. Na dokonanie zamiany lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy, a lokalami spoza tego zasobu pisemną zgodę wyrażają właściciele lokali.

4. Zamiany dokonuje się na pisemny wniosek najemcy oraz stale i wspólnie zamieszkujących z nim pełnoletnich osób.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest przedłożenie stosownych dokumentów oraz spełnienie łącznie niżej wymienionych warunków:

1) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych, za odpady komunalne i media,

2) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, podlegającego zamianie,

3) nie posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż podlegający zamianie,

4) oddanie lokalu do zamiany w stanie nadającym się do natychmiastowego zamieszkania.

6. Zamiana lokali nie może pogarszać warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą,   
a powierzchnia łączna izb mieszkalnych w lokalu, przypadająca na jedną osobę nie może być mniejsza niż 5 m2 w gospodarstwie wieloosobowym, 10m2 w gospodarstwie jednoosobowym.

7. Zamiana lokali nie będzie możliwa w przypadku, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m2 powierzchni łącznej izb mieszkalnych lub zamiana może zagrozić interesowi Gminy.

8. Najemcy posiadający utrudniony dostęp do zajmowanych lokali z powodów zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

**Rozdział 9.**

**Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptacje lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne**

**§ 12.** Mieszkaniowy zasób Gminy może być zwiększony poprzez dokonywanie adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,   
w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego lokalu.

**§ 13.** Adaptacja, o której mowa w § 11 polega na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych.

**§ 14.** Obiekty i lokale przewidziane do adaptacji typuje Burmistrz lub podmiot przez niego upoważniony.

**§ 15.** Wszelkie koszty wyszczególnione w § 11 adaptacji ponosić będzie Najemca.

**Rozdział 10.**

**Zasady oddania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż i przekraczającej 85 m2**

**§ 16.** Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż i przekraczającej 85 m2 mogą być:

1. Oddane w najem zgodnie z zasadami określonymi w § 5 niniejszej uchwały, jeśli jest to uzasadnione liczebnością rodziny wnioskodawcy,

2. Sprzedawane w formie przetargu publicznego, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu   
z mieszkaniowego zasobu Gminy został przyjęty do realizacji.

3. Oddane w najem jako lokale zamienne.

**Rozdział 11.**

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

**§ 17.** 1. Gmina gospodaruje zasobem mieszkaniowym w sposób jawny.

2. Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności oraz zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym podlegają kontroli społecznej.

3. Sprawa dotycząca najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, rozpoczyna się   
od złożenia w Urzędzie przez osobę zainteresowaną wniosku o przydział.

4. Wniosek zostanie rozpatrzony w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

**Rozdział 12.**

**Zasady postępowania w stosunku do osób pozostałych w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

**§ 18.** 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu,   
w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu jeżeli spełniają kryteria określone w § 5 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci i nie spełniające warunków określonych w § 5 ust. 1, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie do 2 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 2 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania.

**Rozdział 13.**

**Lokale zamienne**

**§ 19.** Gmina zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zmiennych w następujących przypadkach:

1. Najemca zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, modernizacji, przebudowy bądź rozbiórki,

2. Najemca zamieszkiwał w budynku lub lokalu, które zostały zniszczone w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej i innych zdarzeń losowych.

**Rozdział 14.**

**Przepisy końcowe**

**§ 20**. Traci moc uchwała nr XVI/131/11 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 21 grudnia   
2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czempiń (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2012 r. poz. 659)

**§ 21**. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempiń.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.