

Uchwała Nr VII / 41 / 11  
Rady Miasta Rypina  
z dnia 9 maja 2011 roku

*w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rypina*

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz 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 2005 r. Nr 31 poz. 266 zm. przen. z Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786<sup>2</sup>) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIX/217/05 Rady Miasta Rypina z dnia 3 października 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rypina.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypina.

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

V – ce Przewodniczący  
Rady Miasta Rypina  
mgr Leszek Furman  
*Leszek Furman*

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 116, poz. 1203, Nr 102, poz. 1055, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 240, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006r., Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz.657, Nr 167 poz. 1193, Nr 86 poz. 602, Nr 249 poz. 1833, z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218 i z 2010 r. Nr 3 poz. 13.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rypina**

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rypina, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem miasta”.
2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.
  3. Gmina Miasta Rypina wydziela lokale socjalne i zamiennie na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
  4. Ilekroć w uchwale jest mowa :
    - o zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy miasta Rypina
    - o członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie Gminy Miasta Rypina.

- § 2. 1. Gmina Miasta Rypina wynajmuje :
- lokale mieszkalne
  - lokale zamiennie
  - lokale socjalne
2. Gmina Miasta Rypina zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, umowy najmu lokali socjalnych i zamiennych na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 3
  3. Gmina Miasta Rypina nie zawiera umów najmu lokali z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.

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

## **Rozdział 2**

### **Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Rypina**

§ 4. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu zobowiązany jest Burmistrz Miasta Rypina lub upoważnione przez niego inne osoby fizyczne lub prawne (zarządcy).

## **Rozdział 3**

### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz ustalenie pierwszeństwa zawierania umów najmu**

§ 5. 1. Najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

mogą być osoby, które zamieszkują w mieście Rypin i spełniają łącznie następujące kryteria :

- zamieszkują na terenie miasta w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi,
- średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
  - 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
  - 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. 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 zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. 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.

3. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

5. W wyjątkowych przypadkach, Burmistrz Miasta Rypina może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż spełniające przesłanki określone § 5 ust. 1, o ile jest to uzasadnione szczególnymi interesami społeczności lokalnej, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.

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

- 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 50 % w gospodarstwie wieloosobowym

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż jeden rok.

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 :

- nie zalega z opłatami za lokal,
- przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- utrzymuje lokal w należyтым stanie.

4. Przepisy § 5 ust. 2 – 5 stosuje się odpowiednio.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje :

- osobom oczekującym na lokal socjalny na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych
- osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- osobom zakwalifikowanym do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom :

- zamieszkującym z pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 9. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 11, z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup> na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Burmistrz Miasta Rypina powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz ustala tryb zgłaszania jej członków, kadencję oraz regulamin działania.

3. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Miasta Rypina.

§ 10. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę dwóch kolejnych przydzielonych lokali mieszkalnych lub nie przystąpienie do zawarcie 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 do Urzędu Miejskiego w Rypinie, 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.

- 1) Społeczna Komisja Mieszkaniowa ustala projekt listy osób uprawnionych i wydaje opinię.
- 2) Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.
- 3) Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 2 nie stanowi zobowiązania Miasta Rypina do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.
- 4) Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rypinie na okres jednego miesiąca.
- 5) Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Burmistrza Miasta Rypina.
- 6) Listę zatwierdza Burmistrz Miasta Rypina.

- 7) Osoby, których wniosek został rozpatrzony negatywnie, mogą składać odwołania do Burmistrza Miasta Rypina.
- 8) Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Burmistrz Miasta Rypina może skreślić osobę z listy, o której mowa w ust. 2, jeżeli :
  - dane zawarte we wniosku o najem lokalu, okażą się nieprawdziwe,
  - wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.
11. 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 do ich poprawy uważa się :
- zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
  - zamieszkiwanie w lokalu, który za 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 1997r. 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, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

- § 13. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek Najemców.
2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody Burmistrza Miasta Rypina.
  3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy : zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz zachowane są kryteria dotyczące powierzchni lokalu określone w § 9.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Burmistrza Miasta Rypina 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 :
  - najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą regularnego opłacania czynszu (brak zaległości w opłacaniu czynszu przez okres 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku),
  - najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą dbałości o lokal.

§ 14. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 13 ust.2 i za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

## **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. Pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice, rodzeństwo, małżonek nie będący współ-najemcą, osoba, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca ma możliwość zamieszkania w lokalu mieszkalnym (domu) stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 16. Wstępni, zstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 17. 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, 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.

## **Rozdział 8**

### **Łączenie i podział lokali**

- § 18. 1. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego, zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy o własności lokali, oraz przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.
2. Lokale nie nadające się na stały pobyt ludzi i które nie mogą być przedmiotem przyłączenia, o którym mowa w ust. 1, zostaną skreślone z ewidencji zasobów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- § 19. 1. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne, samodzielne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Jeżeli w wyniku podziału lokalu, o którym mowa w ust. 1, zajmowanego dotychczas wspólnie przez najemcę oraz osoby określone w § 16 powstaną samodzielne lokale, o ich najem może ubiegać się najemca i wskazane przez niego osoby, spełniające kryteria zawarte w niniejszej uchwale.
  3. Burmistrz Miasta Rypina po zasięgnięciu opinii zarządcy budynku, wydaje zgodę na dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umów najmu.

## **Rozdział 9**

### **Zwiększanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Rypina poprzez adaptacje lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne**

- § 20. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Rypina może być zwiększony poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji



pomieszczeń niemieszkalnych lub przeznaczonych do wspólnego użytku, nie wchodzących w skład już istniejących lokali, w celu wybudowania lub powiększenia własnego mieszkania.

2. Adaptacja polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie pomieszczeń, o których mowa w ust. 1
3. O adaptację mogą ubiegać się osoby zamieszkałe w Rypinie, nie posiadające uprawnień do jakiegokolwiek lokalu mieszkaniowego, działki budowlanej lub domu, składając odpowiedni wniosek (podanie) w Urzędzie Miejskim, ze wskazaniem obiektu, w którym dokonywana będzie adaptacja.
4. Osoba adaptująca winna dostarczyć orzeczenie konstrukcyjne budynku, wstępny szkic pomieszczenia niemieszkalnego z zaznaczeniem części do adaptacji (wykonany przez osobę uprawnioną) z podaniem powierzchni przeznaczonej na adaptację, powierzchni przeznaczonej do wspólnego użytkowania przez wszystkich mieszkańców budynku, wskazaniem dostępu do przewodów kominowych i na dach, o ile taka potrzeba istnieje, a także zgodę właścicieli lokali mieszkalnych, wyrażoną w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.
5. Skompletowane dokumenty, o których mowa w ust.4, przedstawione będą Burmistrzowi Miasta Rypina, celem uzyskania przez osobę, o której mowa w ust. 3, zgody na zawarcie umowy użyczenia pomieszczenia niemieszkalnego do adaptacji oraz uzyskanie zapewnienia, że z osobą tą zostanie zawarta umowa najmu po jej zakończeniu.
6. Na podstawie uzyskanej zgody Burmistrz Miasta Rypina oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w ust. 3 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego z przeznaczeniem na adaptację.
7. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.
8. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i po uzyskaniu wpisu do rejestru obiektów zgłoszonych do użytkowania, inwestor, z którym zawarto umowę o udostępnienie obiektu budowlanego, otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział 10**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 21. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup> następuje ze 100% zwyżką czynszu.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

§ 22. W sprawach nie uregulowanych 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**WICEPRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIASTA RYPINA**  
*Leszek Furman*  
**Leszek Furman**