

Uchwała Nr XVI / 102 / 11
Rady Miasta Rypina
z dnia 24 listopada 2011r.

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.¹) 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. 2786²) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Tracą moc uchwały: 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 i Nr VII/41/11 Rady Miasta Rypina z dnia 9 maja 2011 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.

Przewodniczący
Rady Miasta Rypina

mgr inż. Joanna Krukowska

¹ 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.

² 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.

Załącznik
do Uchwały Nr XVI / 102/ 11
Rady Miasta Rypina
z dnia 24 listopada 2011r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rypina

- § 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rypina, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem miasta” lub „zasobem”.
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 zamienne 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 członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą na terenie Gminy Miasta Rypina.

§ 2. Gmina Miasta Rypina wynajmuje lokale mieszkalne, zamienne i socjalne.

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

§ 4. 1. Najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy być mieszkańcy miasta, którzy spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
- 2) 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

§ 5. 1. Najemcami lokali socjalnych mogą być mieszkańcy miasta których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż jeden rok.

§ 6. Ustala się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, którego nie osiągnięcie uprawnia do ubiegania się o zastosowanie obniżki czynszu na poziomie:

- 1) dla lokali komunalnych:
 - a. 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b. 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) dla lokali socjalnych:
 - a. 55% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b. 40 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

- 1) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku,
- 2) osobom zamieszkującym w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu,
- 3) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 4) osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,
- 5) 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 w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

§ 9. 1. Kwalifikacji osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście, o której mowa w § 10, z udziałem Miejskiej 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 5m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Burmistrz Miasta Rypina powołuje Miejską 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. 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.
 3. Miejska Komisja Mieszkaniowa ustala projekt listy osób uprawnionych i wydaje opinię.
 4. Listę zatwierdza Burmistrz Miasta Rypina.
 5. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście osób uprawnionych.
 6. 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.
 7. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rypinie na okres jednego miesiąca.
 8. Lista winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Burmistrza Miasta Rypina przez osoby, których wniosek został rozpatrzony negatywnie.
 9. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 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.

§ 12. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek Najemców i wymaga zgody Burmistrza Miasta Rypina

2. Najemcy lokali mogą wnosić o dokonanie 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 ust. 1.
3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, warunkiem zamiany jest spłata tych należności.
4. Zamiana lokalu zajmowanego na lokal o wyższym standardzie możliwa jest po spełnieniu dodatkowych warunków :

- 1) 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),
- 2) najemca otrzymał pozytywną opinię zarządcy dotychczas zajmowanego lokalu dotyczącą dbałości o lokal.

§ 13. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na warunkach określonych w § 12 ust.2 i za zgodą właściciela lokalu należącego do w innych zasobów.

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

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

§ 16. 1. Najemca lokalu może wystąpić o połączenie zajmowanego przez siebie lokalu z innym niezamieszkanym lokalem znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile wolny 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 połączenia, o którym mowa w ust. 1, zostaną skreślone z ewidencji zasobów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 17. 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. Burmistrz Miasta Rypina po zasięgnięciu opinii zarządcy budynku, może wydać zgodę na dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz kieruje wskazane osoby do zawarcia umowy najmu wyodrębnionego z podziału lokalu.

§ 18. 1. Mieszkaniowy zasób 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 wyrażenie zgody na dokonanie adaptacji mogą ubiegać się mieszkańcy składając odpowiedni wniosek do Burmistrza Miasta.
4. Wniosek, o którym mowa w ust. 3 winien zawierać:
 - 1) wskazanie obiektu, w którym dokonywana będzie adaptacja,
 - 2) przedstawienie zamierzeń inwestycyjnych w zakresie adaptacji,
 - 3) dokumentację projektowo-techniczną związaną z adaptacją.
5. Skompletowane dokumenty, o których mowa w ust. 4, przedstawione będą Burmistrzowi Miasta celem uzyskania przez mieszkańca zamierzającego dokonać adaptacji zgody na zawarcie umowy użyczenia pomieszczenia niemieszkalnego z celem dokonania adaptacji oraz uzyskanie zapewnienia, że z osobą tą zostanie zawarta umowa najmu po jej zakończeniu.
6. Burmistrz przed udzieleniem zgody na dokonanie adaptacji może zażądać od wnioskodawcy przeprowadzenia i przedstawienia analiz i ekspertyz technicznych związanych z adaptacją i jej skutkami.
7. 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.

§ 19. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddawane w najem w pierwszej kolejności 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 liczy co najmniej 7 członków.

§ 20. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA BYPINA

Joanna Krukowska