

**UCHWAŁA NR XXVIII/259/16
RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czaplinek.

Na podstawie 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 2016r. poz. 1610), Rada Miejska Czaplinka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610)
- 2) artykule bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć artykuł ustawy wymienionej w § 1 pkt 1;
- 3) Mieście - należy przez to rozumieć miasto Czaplinek;
- 4) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość, której granice administracyjne znajdują się, w linii prostej, w odległości nie większej niż dwadzieścia pięć (25) kilometrów od granic administracyjnych miasta Czaplinka;
- 5) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Czaplinek;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w § 1 pkt 1;
- 7) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w § 1 pkt 1;
- 8) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w § 1 pkt 1;
- 9) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w § 1 pkt 1;
- 10) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²;
- 11) pomieszczeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć pomieszczenia znajdujące się w obrębie lokalu lub poza nim, służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno - sanitarnych, przygotowywania posiłków, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności;
- 12) właścicieli – należy przez to rozumieć właściciela w rozumieniu ustawy, o której mowa § 1 pkt 1;
- 13) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora w rozumieniu ustawy, o której mowa w § 1 pkt 1;
- 14) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Burmistrza Czaplinka z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 15) osobie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć osobę, która wykaże, że Czaplinek jest miejscem jej pobytu;
- 16) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mających na utrzymaniu co najmniej czworo dzieci w wieku do 18 roku życia lub 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności – bezterminowo;
- 17) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;

- 18) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 966, z późn.zm.), przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazywana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 19) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez: pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;
- 20) minimum dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 18, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia przez Burmistrza Czaplinka z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 160 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia przez Burmistrza Czaplinka z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach;
- 21) niedostatku – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 18, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, lub datę wystąpienia przez Burmistrza Czaplinka z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia przez Burmistrza Czaplinka z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach;
- 22) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2016 r. poz. 930, z późn.zm.)

§ 2.

Organy Gminy Czaplinek realizując postanowienia niniejszej uchwały, winna dążyć do racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez wynajmowanie lokali, w tym lokali socjalnych, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

§ 3.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane:

- 1) na zasadach określonych ustawą i niniejszą uchwałą;
- 2) jako lokale socjalne, na zasadach określonych w rozdziale 4 ustawy i w niniejszej uchwale;
- 3) jako tymczasowe pomieszczenia, na zasadach określonych w rozdziale 4a ustawy i w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych

§ 4.

Lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane osobom:

- 1) które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- 2) w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego.

§ 5.

1. Postanowień § 4 nie stosuje się do osób:

- 1) którym Gmina na mocy ustawy zobowiązana jest zapewnić lokale zamienne;
- 2) zamieszkujących za zgodą właściciela w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje gminne,
- 3) zamieszkujących za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach użyteczności publicznej, które są własnością Gminy i które mają być przeznaczone na cele użyteczności publicznej, pod warunkiem, iż wynajęcie innego lokalu doprowadzi do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu;
- 4) będących repatriantami, którym Gmina zobowiązała się zapewnić lokal;
- 5) mających status uchodźcy lub przyznaną ochronę uzupełniającą, dla których z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Czaplinku,
- 6) które w budynkach lub częściach budynków będących własnością Gminy, w oparciu o zgodę właściciela i na podstawie wymaganych pozwoleń budowlanych dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, a także na pracownię służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 7) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 ustawy, o ile podstawa wypowiedzenia wynikała z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 8) będących wychowankami domów dziecka;

2. Postanowień § 4 pkt 1 nie stosuje się do osób pozostających w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej:

- a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania, b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
- c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela.

3. Minimum dochodowe wskazane w § 4 pkt 2 zwiększa się o 30 % w stosunku do:

- 1) osób niepełnosprawnych wymagających stałej opieki i prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe;
- 2) osób, dla których wyłącznym źródłem dochodu w gospodarstwie domowym jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji.

4. Minimum dochodowe wskazane w § 4 pkt 2 w stosunku do osób wymienionych w ust. 2 zwiększa się o 30 %.

§ 6.

1. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także, gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu, a także, gdy osoby te rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części;
- 3) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu;

2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do osób, które w budynkach lub częściach budynków należących do Gminy, za zgodą właściciela i na podstawie wymaganych pozwoleń budowlanych, dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, a także na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

3. Postanowień ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do osób, które dokonały, w trybie postanowień uchwały Rady Miejskiej w Czaplinku właściwej w sprawach sprzedaży lokali mieszkalnych, nieodpłatnego przeniesienia własności lokalu na rzecz Gminy w zamian za zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 3. Pierwszeństwo najmu

§ 7.

1. W przypadkach określonych w § 4 i § 5, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) zamieszkują za zgodą właściciela w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- 3) zamieszkują w budynkach stanowiących własność Gminy w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 4) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, o której mowa w § 1 pkt 22,
- 5) w związku z uzyskaniem pełnoletności opuściły całodobową placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub zawodową rodzinę zastępczą, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;
- 6) są repatriantami, którym Gmina zobowiązała się zapewnić lokal;
- 7) mają status uchodźcy lub przyznaną ochronę uzupełniającą, dla których z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Czaplinku;
- 8) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej ze względu na :
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela;
 - d) są byłymi lokatorami zamieszkującymi w lokalach znajdujących się w budynkach prywatnych, którzy zobowiązani byli do uiszczania czynszu regulowanego i którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, w sytuacji, gdy ustalony przez właściciela czynsz pozostawał w rażącej dysproporcji z dochodami gospodarstwa domowego lokatora.

Rozdział 4. Zamiana lokali

§ 8.

1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej,

- c) najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą chęć dokonania zamiany na mniejszą liczbę lokali, o łącznej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej mniejszej niż dotychczasowa,
 - d) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej.
 - e) najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany na większą liczbę lokali z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że wskutek takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie funkcjonujących w dotychczas zajmowanym lokalu odrębnych gospodarstw domowych.
 - f) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą; w przypadku, gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu kwoty pokrywającej te zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu;
- 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:
- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających w szczególności na rozbiorce, zbyciu lub remoncie budynku,
 - b) najemca lub były najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu w szczególnie uzasadnionych przypadkach z osobą, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu można zawrzeć porozumienie o przejęciu zadłużenia dotychczasowego najemcy i rozłożeniu jego spłaty na raty,
 - c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, w szczególności, gdy:
 - koszty remontu są ekonomicznie nieuzasadnione i nie gwarantują w przyszłych okresach przychodu rekompensującego nakłady na remont,
 - dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku, w którym udział Gminy w nieruchomości wspólnej wynosi poniżej 20 %,
 - zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - najemca korzysta z obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, a w wyniku zamiany najemca otrzyma lokal o mniejszej powierzchni i o niższych wydatkach związanych z utrzymaniem tego lokalu. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę uwzględniane są wyłącznie wnioski złożone przez osoby zamieszkujące w lokalu za zgodą właściciela.

§ 9.

1. Z mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust. 1, nie jest jednak możliwe w przypadku, gdy przyszły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

3. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę bez możliwości ubiegania się o ich zwrot od wynajmującego.

§ 10.

Zgody na dokonanie zamiany odmawia się, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony;
- 2) wniosek o zamianę zgłosiła osoba będąca najemcą lokalu w budynku prywatnym, która nie była zobowiązana do uiszczania czynszu regulowanego;

- 3) tytuł do lokalu uzyskalaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, chyba, że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

Rozdział 5. Lokale socjalne

§ 11.

1. Z mieszkaniowego zasobu Burmistrz Czaplinka wydziela część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

§ 12.

Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt 1, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 oraz znajduje się w niedostatku.

§ 13.

Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium niedostatku, jeżeli:

- 1) utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu - na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu;
- 2) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję Gminy;
- 3) zamieszkuje w lokalu usytuowanym w budynku użyteczności publicznej, który jest własnością Gminy i który ma być przeznaczony na cele użyteczności publicznej, pod warunkiem, iż wynajęcie innego lokalu doprowadzi do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 14.

1. W przypadkach określonych w §12 i §13, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu;
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję miejską;
- 3) w wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- 4) w związku z uzyskaniem pełnoletności opuścili całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze lub zawodowe rodziny zastępcze, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;
- 5) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej,
- 6) opuścili po odbyciu wyroku zakład karny, pod warunkiem, że przed pobytem w zakładzie karnym ich miejscem zamieszkania była Gmina Czaplinek.
- 7) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełniają kryteria określone w § 2.

§ 15.

Umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane na okresy nie dłuższe niż 3 lata.

§ 16.

Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lokalu na okres 3 lat, lub innego lokalu w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz pozostawania w niedostatku.

Rozdział 6.

W sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 17.

1. Gmina wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe;
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Członkami wspólnoty samorządowej, o których mowa w ust. 1 powyżej są osoby zamieszkujące na terenie Gminy Czaplinek, tzn. centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe. Pobyt powinien być wykazany zaświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy, a w szczególności:

- 1) umową najmu zamieszkiwanego lokalu położonego na terenie Gminy Czaplinek,
- 2) umową o pracę lub innym zaświadczeniem potwierdzającym zatrudnienie na terenie Gminy Czaplinek.

3. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu lokali, o których mowa w ust. 1, przysługuje osobom, które co najmniej od 5 lat mieszkają na terenie Gminy Czaplinek.

§ 18.

1. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego składane są przez wnioskodawcę w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miejskiego w Czaplinku w terminie do 31 stycznia, oraz 31 lipca każdego roku i kierowane do właściwej komórki organizacyjnej. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia list osób oczekujących na przydział lokalu lub lokalu socjalnego.

2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, do którego dołącza:

- 1) dokumenty, o których mowa w § 17 ust. 2,
- 2) poświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów.

3. Niekompletny wniosek o przydział lokalu nie będzie podlegał rozpatrzeniu.

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 stycznia, oraz do dnia 31 lipca uaktualnić dane o uzyskiwanych dochodach potwierdzonych odpowiednim zaświadczeniem o dochodach.

6. W przypadku niedostarczenia zaświadczenia o dochodach w wymaganym terminie wnioskodawca zostanie usunięty z list.

7. 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.

§ 19.

1. Wniosek o przydział lokalu wraz z kompletem dokumentów, po zarejestrowaniu w Rejestrze Wniosków Mieszkaniowych weryfikowany jest przez pracownika merytorycznego Urzędu Miejskiego w Czaplinku.

2. Pracownik merytoryczny o którym mowa w ust.1 powyżej, dwa razy w roku sporządza projekt list osób oczekujących na przydział lokalu lub lokalu socjalnego.

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

4. Stwierdzenie nie spełniania warunków określonych w §17, w tym w szczególności przekroczenie obowiązujących kryteriów dochodowych, bądź zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy we własnym zakresie, powoduje nie ujęcie bądź skreślenie z projektu list.

5. Projekty list kierowane są do Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Burmistrza Czaplinka celem ich zweryfikowania i zaopiniowania.

6. Projekty list zatwierdza Burmistrz Czaplinka.

7. Zatwierdzone listy osób oczekujących na przydział lokalu lub lokalu socjalnego podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czaplinku oraz zamieszczenie na stronie internetowej.

8. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego podlegają weryfikacji dwa razy do roku do 31 marca, oraz do 30 września każdego roku.

9. Osobom, które nie zostały ujęte na listach osób oczekujących na przydział lokalu lub lokalu socjalnego przysługuje prawo wniesienia odwołania do Burmistrza Czaplinka w terminie 30 dni od podania list publicznej wiadomości. Po tym terminie odwołania nie będą uwzględnione.

§ 20.

1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Czaplinek, ujęte są na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu,
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego.

2. Przyjmuje się zasadę, że umowa najmu może być zawartą z osobą oczekującą na listach przydziału lokali i lokali socjalnych.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z posiadaniem dochodu.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Czaplinka może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą niebędącą na liście.

§ 21.

1. 1. Osoba umieszczona na jednej z list która odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego przez Burmistrza Czaplinka lokalu lub nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o lokal.

2. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na liście ulega zmianie:

- 1) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko,
- 2) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny,
- 3) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub jej członek rodziny zawarł związek małżeński,
- 4) w innych sytuacjach na wniosek strony.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 pkt 3 i pkt 4 bada się warunki mieszkaniowe i materialne rodziny wg stanu na dzień zawarcia związku małżeńskiego lub złożenia wniosku o wprowadzenie zmiany w wykazie.

§ 22.

1. Przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Czaplinek, następuje dla osób znajdujących się na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu,
 - 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego, obejmująca m.in.;
 - a) osoby posiadające wyroki eksmisyjne, uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
 - b) lista rodzin zamieszkujących w budynkach do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej,
2. Przy wynajmie lokalu i lokalu socjalnego przyjmuje się następujące zasady kolejności przydziału;
- 1) lokal:
 - a) osoby, które zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek nadzwyczajnych zdarzeń losowych,
 - b) z budynków przeznaczonych do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej,
 - c) przekwaterowanie rodzin spowodowane inwestycjami realizowanymi przez Gminę,
 - d) lista oczekujących na przydział lokalu (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny)
 - 2) lokale socjalne:
 - a) lista oczekujących na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego o eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
 - b) lista oczekujących na przydział lokalu socjalnego (zgodnie z normą powierzchniową dla ilościowego składu rodziny).

§ 23.

1. Umowę najmu na lokal zawiera się na czas nieoznaczony.
2. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie przedmiotowej umowy.
3. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, z wyłączeniem : umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego, umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu oraz umowy najmu zawieranej na lokale mieszkalne uzyskane w wyniku pozwolenia na nadbudowę budynku lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkanie ze środków własnych oraz lokali mieszkalnych, których najemcy dokonali na własny koszt remontu modernizacji zniszczonego lokalu mieszkalnego. Kaucję ustala się w wysokości 10 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek czynszu obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
4. W przypadku przedłużenia umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych zawartych w odrębnych przepisach Gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla lokali.

§ 24.

1. Wypowiedzenie umowy najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie.
2. Burmistrz Czaplinka może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia z tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w niniejszej uchwale.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w niniejszej uchwale.

§ 25.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Czaplinek może być dokonana:
 - 1) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,

2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek a najemcami lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek

4. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali mogą ubiegać się o zamianę na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

5. Wnioski osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Czaplinek, zagrożonych eksmisją będą załatwiane odmownie.

6. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

7. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

8. Zamiana lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale mieszkalne o wyższym standardzie jest możliwa o ile zainteresowany wykaże, że posiada dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego wyższym standardzie tj. spełniających warunki dochodowe.

9. Dochód osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na mieszkanie komunalne przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 110 % najniższej emerytury.

10. Wnioski o dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi będą załatwiane odmownie.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę

§ 26.

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny art. 691.

2. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowaniu z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską i zamieszkującą na stałe w tym lokalu.

3. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 27.

1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie określonym w § 26 lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres, co najmniej ostatnich 10 lat;

2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu.

3) przez osoby wymienione w ust. 1 rozumie się: małżonka najemcy zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma, macochę.

2. W przypadku spełnienia przesłanek wymienionych w ust. 1, z wyjątkiem pkt 2, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu.

3. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w ust. 1, należy poddać wnikliwej analizie warunki mieszkaniowe w poprzednim miejscu zamieszkania wnioskodawcy i uwzględnić możliwość zamieszkania wnioskodawcy w tych lokalach. Informacje te mogą stanowić podstawę odmowy zakwalifikowania wniosku.

§ 28.

1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, Burmistrz Czaplinka występuje do Sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 9.

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 29.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców, o ile nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających warunki określone w § 4, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

2. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu, podejmuje Burmistrz Czaplinka po zasięgnięciu opinii Komisji mieszkaniowej.

3. Tryb przeprowadzania przetargu lokalu określa Burmistrz Czaplinka.

Rozdział 10.

Oddanie lokalu przez najemcę do bezpłatnego używania oraz w podnajem

§ 30.

. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania wymaga uprzedniej pisemnej zgody właściciela. Zgoda nie jest wymagana w stosunku do osoby, względem, której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

§ 31.

. Oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części na czas nieoznaczony może nastąpić wyłącznie na rzecz małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, pod warunkiem jednak, że wymienione osoby nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w Gminie Czaplinek lub w miejscowości pobliskiej.

§ 32.

Nie wyraża się zgody na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, gdy powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wynosiłaby poniżej 6 m².

Rozdział 11.

Pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki

§ 33.

1. Do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki z mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek mogą być wynajmowane twórcom lokale nienadające się na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

2. Pracownie służące do prowadzenia przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki mogą być wynajmowane twórcom profesjonalnym, którzy są członkami związków i stowarzyszeń twórczych o zasięgu ogólnopolskim lub uzyskali uprawnienia wykonywania zawodu artysty plastyka i faktycznie wykonują tę działalność twórczą.

3. Najemcą pracowni może zostać twórca, którego warunki mieszkaniowe lub specyfika jego działalności twórczej nie pozwalają na prowadzenie tej działalności w lokalu, w którym zamieszkuje, a nadto, gdy jego sytuacja materialna nie pozwala na zabezpieczenie lokalu do pracy twórczej we własnym zakresie.

4. Burmistrz Czaplinka lub osoba przez niego upoważniona przed rozpatrzeniem wniosku o zawarcie umowy najmu pracowni zwraca się do komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Czaplinku właściwej w sprawach kultury o wydanie opinii na temat działalności twórczej wnioskodawcy.

Rozdział 12.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 34.

1. . 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, a w przypadku pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki – nieprzerwanie ją użytkuje w tym celu;
- 2) ustala przyczyna, z powodu, której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

2. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania przez najemcę z lokalu.

Rozdział 13.

Inne postanowienia

§ 35.

Z mieszkaniowego zasobu Burmistrz Czaplinka może przekazywać lokale:

- 1) jednostkom organizacyjnym Gminy na wykonywanie zadań realizowanych przez zawodowe rodziny zastępcze na czas realizacji tych zadań;
- 2) jednostkom organizacyjnym Gminy na cele realizowane przez całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze;

§ 36.

1. W przypadku zwolnienia części lokalu wynajmowanego dotychczas więcej niż jednemu najemcy, można:

- 1) wynająć zwolnioną część lokalu najemcy, który jako jedyny pozostaje w lokalu, o ile zajmowana powierzchnia mieszkalna nie będzie przekraczała 15 m² na każdą osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 30 m² na osobę. W przypadku, gdy nie zachodzą okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zwolnioną część lokalu wynajmuje się osobie z listy mieszkaniowej.
- 2) najemcy, który pozostał w lokalu zaproponować samodzielny lokal mieszkalny spełniający warunki lokalu zamiennego.

2. Za uprzednią pisemną zgodą wszystkich najemców lokalu, właściciel może wyrazić zgodę na dokonanie przebudowy lokalu, jeśli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje pogorszenia dotychczasowych warunków korzystania z niego przez innych najemców oraz o ile przepisy prawa budowlanego dopuszczają jej dokonanie, a przebudowa obejmie całą powierzchnię dotychczasowego lokalu. Koszty przebudowy obciążają najemców bez prawa do ich zwrotu lub zaliczenia na poczet czynszu.

§ 37.

1. Burmistrz Czaplinka może wydzielić spośród lokali zwolnionych lokale wymagające remontu i przeznaczyć je do wynajęcia, jako lokale socjalne osobom objętym programem wychodzenia z bezdomności.

2. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta po przeprowadzeniu remontu, o którym mowa w ust. 1 i po przedłożeniu protokołu stwierdzającego przeprowadzenie tego remontu.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnione - w całości lub w części – z obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej.

4. Do umów najmu lokali zawieranych na podstawie niniejszego paragrafu nie stosuje się przepisów rozdziału 4 uchwały.

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 38.

Realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu sporządzonych według zasad obowiązujących do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały dokonywana jest na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 39.

1. Najemca lokalu komunalnego, którego zadłużenie w opłatach przekracza dwa pełne okresy płatności, lub kwotę 10 tys. zł. może skorzystać z programu „Odpracuj swój dług” jako spełnienie świadczenia rzeczowego zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

2. Spełnienie świadczenia rzeczowego dotyczy tylko czynszu za najem, a nie opłat dodatkowych (woda, ścieki, nieczystości stałe i inne; na podstawie odrębnych umów zawartych przez najemcę mieszkania komunalnego).

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

§ 41.

Tracą moc:

- a) uchwała Nr VIII/95/11 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 29 lipca 2011r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr. 104, poz. 1898),
- b) uchwała nr XVIII/222/12 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 24 maja 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/95/11 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 29 lipca 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czaplinek (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1430).

§ 42.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Wacław Mierzejewski