

**UCHWAŁA NR XXX/257/17
RADY MIEJSKIEJ W KARLINIE**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino
oraz zasad podnajmowania lokali wynajmowanych przez Gminę Karlino od towarzystwa budownictwa
społecznego**

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) Rada Miejska w Karlinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa:

- 1) zasady wynajmowania i podnajmowania lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zasady wynajmowania lokali socjalnych,
- 3) zasady wynajmowania lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²,
- 4) zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń,
- 5) zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu,
- 6) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 7) kryteria dokonywania zamiany lokali,
- 8) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali,
- 9) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gmina Karlino realizuje poprzez wykorzystanie zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych właścicieli.

3. Do lokali podnajmowanych przez Gminę Karlino stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, chyba że przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Karlino;
- 3) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Karlina,
- 4) dochodzie - rozumie się przez to dochód, o którym mowa w art. 3, ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
- 5) Komisji - należy rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną na podstawie § 28 ust. 1 uchwały,
- 6) Zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot zarządzający lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz lokalami wynajmowanymi przez Gminę, niewchodzącymi w skład tego zasobu.

**Rozdział 2.
Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony**

§ 3. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie poniższe kryteria:

- 1) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) mieszka w warunkach kwalifikujących ją do ich poprawy, określonych w § 4 uchwały,
- 3) osiąga wraz z członkami swojego gospodarstwa domowego dochody nie wyższe niż określone w §10 uchwały,
- 4) jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy.

2. Kryterium określone w ust. 1 pkt 4 nie dotyczy wychowanka usamodzielniającego się i opuszczającego placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą, do której trafił z terenu gminy Karlino.

§ 4. 1. Ustala się warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m²,
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w pomieszczeniu niespełniającym wymogu pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- 3) wnioskodawca usamodzielnia się i opuszcza placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą,
- 4) wnioskodawca jest osobą bezdomną,
- 5) w dotychczas zajmowanym lokalu brak jest dostatecznej ilości pokoi, w których członkowie gospodarstwa domowego mogliby zamieszkać samodzielnie,
- 6) wnioskodawca lub członek jego rodziny z powodu szczególnych względów zdrowotnych lub rodzinnych nie może zamieszkiwać w dotychczas zajmowanym lokalu.

2. Spełnienie przynajmniej jednego z warunków wymienionych w ust. 1 kwalifikuje wnioskodawcę do poprawy jego warunków zamieszkania.

§ 5. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 2) spełniają kryteria do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 3) ze względu na stan zdrowia lub ze względów rodzinnych nie mogą zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu.

§ 6. Na wniosek najemcy Gmina może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o dodatkowe pomieszczenia, jeżeli pomieszczenia te nie spełniają warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 7. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie poniższe kryteria:

- 1) osiąga wraz z członkami swojego gospodarstwa domowego dochody nie wyższe niż określone w § 11 uchwały,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do lokalu,
- 3) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy,
- 5) mieszka w warunkach kwalifikujących ją do ich poprawy, określonych w § 4 uchwały.

2. Kryterium określone w ust. 1 pkt 4 nie dotyczy wychowanka usamodzielniającego się i opuszczającego placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą, do której trafił z terenu gminy Karlino.

§ 8. 1. Z osobą, która posiadała tytuł prawny do lokalu socjalnego i na skutek niespełnienia kryteriów dochodowych określonych w § 11 uchwały utraciła możliwość przedłużenia umowy najmu tego lokalu na następny okres, może zostać zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli spełnia ona kryteria określone w § 3 ust. 1 pkt 3 i 4 uchwały.

2. Najemca lokalu na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony, którego dochód nie przekracza kwot określonych w § 11 uchwały, może wystąpić o zmianę tej umowy na czas oznaczony, jeżeli lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego. Zawarcie umowy na czas oznaczony będzie możliwe po przekwalifikowaniu lokalu na lokal socjalny.

3. Gmina może zaproponować najemcy zmianę dotychczasowej umowy zawartej na czas nieoznaczony i za jego zgodą zawrzeć umowę najmu na czas oznaczony po przekwalifikowaniu lokalu na lokal socjalny, jeżeli spełnione zostaną przesłanki określone w ust. 2.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 2) spełniają kryteria do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbiórki lub remontu kapitalnego.
- 3) uzyskały prawo do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 10. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka ich gospodarstwa domowego uzyskany w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie 2 – 3 osobowym,
- 3) 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie 4 i więcej osobowym.

§ 11. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na członka ich gospodarstwa domowego uzyskany w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie 2 – 3 osobowym,
- 3) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie w 4 i więcej osobowym.

§ 12. 1. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie 2 – 3 osobowym,
- 3) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie w 4 i więcej osobowym,

– na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 5%.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie 2 – 3 osobowym,
- 3) 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie w 4 i więcej osobowym,

– na wniosek najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 10%.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² może być zawarta z osobą umieszczoną w wykazie osób spełniających kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, która prowadzi gospodarstwo domowe składające się z przynajmniej 5 osób.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom wychowującym co najmniej 4 dzieci.

3. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, lokale mogą być wynajmowane w ramach zamiany lokali lub wskazywane jako lokale zamienne.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń

§ 14. 1. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są z osobami, wobec których wszczęto postępowanie egzekucyjne na podstawie wyroku sądu, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Tymczasowe pomieszczenie nie może być przedmiotem zamiany.

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu

§ 15. Gmina może przeznaczyć do remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę wolny lokal, który ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje się do wykonania gruntownego remontu.

§ 16. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 15, na czas nieoznaczony, po wykonaniu remontu, może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) osiąga średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie niższy niż :
 - a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie 2 – 3 osobowym,
 - c) 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie 4 i więcej osobowym,
- 2) zobowiąże się wykonać remont lokalu,
- 3) jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie może przekroczyć w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego kwoty:

- 1) 200 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim – w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 180 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim – w przypadku gospodarstwa 2 – 3 osobowego,
- 3) 150 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim – w przypadku gospodarstwa 4 i więcej osobowego.

§ 17. W przypadku przeznaczenia wolnych lokali do remontu wykonanego przez przyszłego najemcę Burmistrz podaje do publicznej wiadomości wykaz takich lokali, określając: adres lokalu, jego powierzchnię, zakres prac remontowych oraz termin, w którym będzie można dokonać oględzin lokalu i termin do składania wniosków o najem lokali. Wykaz podawany jest do publicznej wiadomości na okres 21 dni.

§ 18. W terminie 21 dni od dnia opublikowania wykazu osoby zainteresowane składają wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 15, ze wskazaniem adresu lokalu oraz zobowiązaniem do przeprowadzenia remontu. We wniosku można wskazać maksymalnie dwa lokale z wykazu.

§ 19. 1. W przypadku złożenia wniosków przez kilka osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale, deklarujących remont tego samego lokalu, wyłonienie osoby, która zostanie skierowana do zawarcia umowy najmu lokalu po wykonaniu remontu następuje w drodze losowania.

2. Wykaz osób skierowanych do zawarcia umów najmu lokali po wykonaniu remontu, zatwierdza Burmistrz.

3. Po zatwierdzeniu wykazu przez Burmistrza podaje się go do publicznej wiadomości w sposób określony w § 26 ust. 2.

§ 20. 1. Z osobami zakwalifikowanymi do zawarcia umowy najmu lokalu po wykonaniu remontu zawiera się umowę o remont określającą termin wykonania remontu oraz jego zakres.

2. Umowę najmu lokalu, o którym mowa w § 15, zawiera się po wykonaniu remontu i odbiorze lokalu przez Zarządcę.

§ 21. Zasady określone w § 15 - 20 stosuje się odpowiednio do adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, w wyniku której powstanie nowy lokal; w takich przypadkach konieczne jest uzyskanie przez osobę prowadzącą prace adaptacyjne pozwoleń wymaganych w przepisach prawa budowlanego.

Rozdział 8.

Zasady podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę od towarzystwa budownictwa społecznego

§ 22. 1. Gmina wynajmuje od towarzystwa budownictwa społecznego lokale utworzone z jej udziałem przy finansowym wsparciu Banku Gospodarstwa Krajowego (art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych - Dz. U. z 2015 r. poz. 833 z późn. zm.).

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, podnajmowane są osobom fizycznym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka ich gospodarstwa domowego uzyskany w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku jest nie niższy niż:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie 2 – 3 osobowym,
- 3) 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie 4 i więcej osobowym.

3. Dochód, o którym mowa w ust. 2, nie może przekroczyć na jednego członka gospodarstwa domowego kwoty 75 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim, ogłoszonego przed dniem złożenia wniosku.

§ 23. Lokal, o którym mowa w § 22 ust. 1, podnajmowany jest osobie, która spełnia kryterium dochodowe określone w § 22 ust. 2 i 3, oraz przynajmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełnia łącznie następujące kryteria:
 - a) mieszka w warunkach kwalifikujących ją do ich poprawy, określonych w § 4 uchwały,
 - b) jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy,
- 2) jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub podnajemcą lokalu spoza mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmowanego przez Gminę od towarzystwa budownictwa społecznego, a w wyniku zamiany opróżni i pozostawi do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal,
- 3) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i jest zatrudniona przez Gminę, jej jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, gminne osoby prawne lub spółki prawa handlowego utworzone z udziałem Gminy i posiada pożądane kwalifikacje zawodowe – w tym przypadku konieczny jest uzasadniony wniosek pracodawcy, a umowę podnajmu lokalu zawiera się na czas trwania stosunku pracy,
- 4) świadczy pracę na terenie gminy Karlino i jest zatrudniona przez pracodawcę innego niż wymienieni w pkt 3 oraz posiada pożądane dla danego pracodawcy kwalifikacje zawodowe i ma niezaspokojone na terenie gminy Karlino potrzeby mieszkaniowe – w tym przypadku konieczny jest uzasadniony wniosek pracodawcy, a umowę podnajmu lokalu zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

§ 24. Pierwszeństwo podnajmu lokalu trzypokojowego przysługuje wnioskodawcy wychowującemu co najmniej dwoje dzieci.

§ 25. 1. Nabór wniosków o podnajem lokali ogłasza Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1, Burmistrz określa termin i sposób składania wniosków oraz wymagane dokumenty.

3. Ogłoszenie o naborze wniosków podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karlinie oraz umieszczenie na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej.

4. Składane wnioski są rejestrowane według kolejności wpływu i wstępnie weryfikowane.

§ 26. 1. Projekt wykazu osób spełniających kryteria do podnajmu lokali przedstawiany jest do zaopiniowania Komisji.

2. Projekt wykazu po zatwierdzeniu przez Burmistrza podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Karlinie oraz umieszczenie na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 7 dni, w tym okresie można wnosić uwagi do projektu wykazu.

3. Po rozstrzygnięciu przez Burmistrza ewentualnych uwag i zatwierdzeniu wykazu osób spełniających kryteria do podnajmu lokali podaje się go do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.

§ 27. 1. Wyboru osób, z którymi zostaną zawarte umowy podnajmu lokali, dokonuje się spośród osób umieszczonych w wykazie, o którym mowa w § 26 ust. 3. W przypadku przyznania prawa do podnajmu lokalu dotychczasowemu podnajemcy innego lokalu wynajmowanego przez Gminę od towarzystwa budownictwa społecznego w ramach zamiany, wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa podnajmu lokalu opróżnionego i pozostawionego do dyspozycji Gminy przez tego podnajemcę i osoby jego prawa reprezentujące, dokonuje się spośród osób umieszczonych w wykazie, o którym mowa w § 26 ust. 3 - pod warunkiem, że taka zamiana zostanie dokonana.

2. Wykaz osób skierowanych do zawarcia umów podnajmu przedstawia się do zaopiniowania Komisji.

3. Wykaz zatwierdzony przez Burmistrza podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w §26 ust. 2.

Rozdział 9.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 28. 1. Burmistrz w celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z wynajmowaniem lokali powołuje na okres swojej kadencji Społeczna Komisję Mieszkaniową.

2. W skład Komisji wchodzi nie więcej niż 7 osób, w tym przedstawiciel Rady Miejskiej, Zarządcy, ośrodka pomocy społecznej, Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. oraz pracownik Referatu ds. Lokalowych i Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Karlinie. Komisja działa na podstawie regulaminu nadanego przez Burmistrza. Komisja spośród swego grona wybiera przewodniczącego i wiceprzewodniczącego.

§ 29. Komisja uczestniczy w procesie podejmowania decyzji o zawarciu umów najmu lokali, a w szczególności:

- 1) opiniuje projekty wykazów, o których mowa w § 26 ust. 1 i § 36 ust. 1, wykazy, o których mowa w §19 ust. 2 i § 27 ust. 2 oraz wykazy uzupełniające, o których mowa w § 36 ust. 5,
- 2) wydaje opinie w sprawach, o których mowa w § 32, § 43 ust. 1 oraz § 46,
- 3) opiniuje wnioski, o których mowa w § 45.

§ 30. W celu szczegółowego zapoznania się z warunkami mieszkaniowymi i rodzinnymi osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu i lokalu socjalnego Komisja może przeprowadzić oględziny w lokalach, w których te osoby dotychczas zamieszkują.

Rozdział 10.

Warunki dokonywania zamian lokali

§ 31. 1. W celu poprawy warunków zamieszkiwania Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali.

2. Zamiana może być dokonana pomiędzy:

- 1) najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym najemcami lokali socjalnych,
- 2) najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lokalu spoza tego zasobu,

- 3) najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a podnajemcą lokalu wynajmowanego przez Gminę od towarzystwa budownictwa społecznego,
- 4) podnajemcami lokali wynajmowanych przez Gminę od towarzystwa budownictwa społecznego,
- 5) podnajemcą lokalu wynajmowanego przez Gminę od towarzystwa budownictwa społecznego, a najemcą lokalu spoza mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę, o której mowa w ust. 2 pkt 1, 3 i 4, jeżeli najemcy (podnajemcy) zainteresowani zamianą posiadają zgodę osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu.

4. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę, o której mowa w ust. 2 pkt 2 i 5, jeżeli najemcy (podnajemcy) zainteresowani zamianą posiadają zgodę osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu, a najemca lokalu spoza mieszkaniowego zasobu Gminy dodatkowo pisemną zgodę na zamianę udzieloną mu przez właściciela tego lokalu.

5. Za zgodą Gminy lokal:

- 1) należący do mieszkaniowego zasobu Gminy może być zamieniony na inny lokal z tego zasobu, opróżniony i opuszczony przez dotychczasowego najemcę i osoby jego prawa reprezentujące,
- 2) podjęty od Gminy może być zamieniony na inny lokal spoza mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmowany przez Gminę od towarzystwa budownictwa społecznego, opróżniony i opuszczony przez dotychczasowego podnajemcę i osoby jego prawa reprezentujące.

6. W przypadkach określonych w ust. 5 Gmina może wyrazić zgodę na zamianę, jeżeli zainteresowany zamianą najemca (podnajemca) posiada pisemną zgodę osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu.

§ 32. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na zamianę jednego lokalu na więcej niż jeden lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 33. Zamiana lokalu, o której mowa w § 31 ust. 2 i 5, może być dokonywana:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego, powierzchni lokalu,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - c) ze względu na szczególne względy zdrowotne, rodzinne lub społeczne nie może on zamieszkiwać w lokalu dotychczas wynajmowanym od Gminy,
 - d) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali między sobą;
- 2) z inicjatywy Gminy, jeżeli celem jest zamiana lokalu na lokal socjalny lub inny lokal o niższym standardzie lub powierzchni, w przypadku gdy najemca zalega z opłatami z tytułu czynszu najmu.

§ 34. Odmowa udzielenia zgody na zamianę może nastąpić w szczególności, gdy:

- 1) zamiana w istotny sposób pogarszałaby sytuację mieszkaniową lokatorów,
- 2) w wyniku zamiany lokali prawo do najmu (podnajmu) lokalu uzyskałyby osoby, które wcześniej zajmowały lokal innego rodzaju, a nie spełniają kryteriów dochodowych wymaganych do najmu (podnajmu) lokalu określonych w uchwale,
- 3) zgłoszony do zamiany lokal nie służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy,
- 4) dotychczas zajmowany lokal został zdewastowany przez najemcę lub członków jego gospodarstwa domowego,
- 5) w lokalu zgłoszonym do zamiany stwierdzono prace wykonane niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w wyznaczonym terminie najemca nie dokonał legalizacji stanu istniejącego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 6) nie uregulowano wobec Gminy zobowiązań finansowych wynikających z odpłatnego używania lokalu,
- 7) istnieją przesłanki pozwalające przypuszczać, iż przyszły najemca nie będzie uiszczał czynszu i opłat związanych z najmem lokalu.

Rozdział 11.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 35. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokali składa się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karlinie lub przesyła na adres siedziby.

2. Składane wnioski są rejestrowane według kolejności wpływu i wstępnie weryfikowane.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się dodatkowy 14. dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioski, które nie spełniają kryteriów określonych w uchwale, rozpatrywane są negatywnie.

§ 36. 1. Na podstawie pozytywnie zweryfikowanych wniosków oraz pozytywnie zweryfikowanych aktualizacji wniosków osób, o których mowa w § 38 ust. 1, opracowuje się projekt wykazu osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz projekt wykazu osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, które przedkłada się do zaopiniowania Komisji w terminie do 31 marca danego roku, przy czym w 2017 roku termin ten wynosi 3 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

2. Burmistrz zatwierdza projekty wykazów i podaje je do publicznej wiadomości w sposób i na okres wskazany w § 26 ust. 2.

3. W terminie 7 dni od dnia upublicznienia projektów wykazów można zgłaszać uwagi do projektów wykazów.

4. Po rozpatrzeniu ewentualnych uwag Burmistrz zatwierdza wykazy i podaje je do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.

5. Na podstawie pozytywnie zweryfikowanych wniosków złożonych po zatwierdzeniu projektów wykazów, o których mowa w ust. 2, tworzy się wykazy uzupełniające do tych wykazów, które przedkłada się do zaopiniowania Komisji.

6. Burmistrz zatwierdza wykazy uzupełniające i podaje je do publicznej wiadomości w sposób i na okres określony w § 26 ust. 2.

7. W terminie 7 dni od dnia upublicznienia wykazów uzupełniających można zgłaszać uwagi do tych wykazów.

8. Wykazy, o których mowa w ust. 4, po rozpatrzeniu przez Burmistrza ewentualnych uwag, uzupełnia się poprzez umieszczenie na nich osób znajdujących się na wykazach uzupełniających. Nie dotyczy to osób umieszczonych na wykazach uzupełniających, które zostały zweryfikowane negatywnie w wyniku uwzględnienia uwag, o których mowa w ust. 7, ze względu na niespełnienie przez nich określonych w uchwale kryteriów najmu lokalu lub lokalu socjalnego.

9. Aktualizacja wykazów, o których mowa w ust. 4, może polegać również na skreśleniu z wykazów osób, z którymi została zawarta umowa najmu lub osób, o których mowa w § 39 ust. 4.

10. Po dokonaniu każdej aktualizacji zaktualizowane wykazy podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w § 26 ust. 2.

11. Wykazy z ostatniej aktualizacji obowiązują do czasu zatwierdzenia wykazów, o którym mowa w ust. 4, na kolejny rok.

§ 37. Wnioskodawcę zawiadamia się na piśmie o spełnianiu kryteriów niezbędnych do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy i umieszczeniu go w wykazie lub o niespełnianiu tych kryteriów i odmowie umieszczenia w wykazie, uzasadniając jednocześnie przyczynę odmowy.

§ 38. 1. W toku postępowania mającego na celu opracowanie projektów wykazów, o których mowa w §36 ust. 1 na kolejny rok, osoby ujęte w aktualnych wykazach, wzywa się do aktualizacji informacji zawartych we wniosku, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

2. W aktualizacji wniosku wnioskodawca obowiązany jest podać informacje o dochodach członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia aktualizacji.

3. Osób, które nie złożyły aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 1 lub przestały spełniać określone w uchwale kryteria do najmu lokalu lub lokalu socjalnego, nie ujmuje się w wykazach, o których mowa w § 36 ust. 1.

4. Wnioskodawcy, którzy złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu, a w dacie wezwania do jego aktualizacji pozostają tymczasowo aresztowani lub odbywają karę pozbawienia wolności, nie dokonują aktualizacji w terminie wskazanym w ust. 1. Aktualizacji wniosku o najem lokalu dokonują w terminie 30 dni od dnia zwolnienia z aresztu śledczego lub zakładu karnego, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

§ 39. 1. W przypadku przeznaczenia wolnego lokalu lub lokalu socjalnego do najmu osobie z wykazu, Burmistrz wskazuje osobę, z którą zostanie zawarta umowa najmu.

2. Wskazaną osobę wzywa się do złożenia aktualizacji danych zawartych we wniosku o najem lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. W aktualizacji wniosku osoba, o której mowa w ust. 2, zobowiązana jest podać informacje o dochodach członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia aktualizacji.

3. W przypadku niezłożenia aktualizacji wniosku w terminie określonym w ust. 2, Burmistrz wskazuje do najmu lokalu inną osobę z wykazu.

4. W przypadku niespełnienia określonych w uchwale kryteriów do najmu lokalu lub lokalu socjalnego, osoba, o której mowa w ust. 1 podlega skreśleniu z wykazu.

5. W przypadku pozytywnie zweryfikowanej aktualizacji wniosku osoby, o której mowa w ust. 1, Burmistrz wydaje pisemne skierowanie do zawarcia umowy najmu.

§ 40. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale, w przypadkach wymienionych w §5 pkt 1 i 2, § 8, § 9, § 14 ust. 1, § 31, § 41 ust. 1, § 43 ust. 1, § 44, § 45 i § 47, nie podlegają ujęciu w wykazach, o których mowa w § 36 ust. 1.

Rozdział 12.

Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 41. 1. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, umowa najmu powinna zostać rozwiązana przez wynajmującego na zasadach określonych w ustawie, nie dotyczy to współmałżonka najemcy, jeżeli jest on współnajemcą. Po rozwiązaniu umowy najmu, domownicy oraz inne osoby zajmujące dany lokal zobowiązane są do niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz do zdania tego lokalu na rzecz wynajmującego.

2. Jednakże z osobami, które zostały w opuszczonym przez najemcę (współnajemców) lokalu, może być zawarta umowa najmu na ten lokal, poza kolejnością, jeżeli osoby spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są pełnoletni,
- 2) są wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem, zięciem lub synową wobec najemcy albo małżonkiem nie będącym współnajemcą,
- 3) spełniają określone w uchwale kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego,
- 4) zamieszkiwały z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu przez okres co najmniej 5 lat,
- 5) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 6) w zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub nie przekracza 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 7) osoby te złożą stosowny wniosek o zawarcie umowy najmu.

§ 42. 1. W przypadku śmierci najemcy w stosunek najmu wstępują osoby spełniające kryteria, o których mowa w art. 691 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku braku osób określonych w ust. 1, stosunek najmu wygasa. Wszystkie osoby zajmujące ten lokal obowiązane są do niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Zarządcy.

3. Jednakże z osobami, o których umowa w ust. 2, może być zawarta umowa najmu tego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie warunki określone w § 41 ust. 2.

Rozdział 13. Szczególny tryb najmu.

§ 43. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach:

- 1) związanych z charakterem wykonywanej przez wnioskodawcę pracy, lub
- 2) podyktowanych interesem miasta, a związanych z jego rozwojem, Gmina może zawierać umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu na czas trwania stosunku pracy z osobami fizycznymi, które na terenie gminy Karlino lub miejscowości pobliskich nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, przy czym w przypadku małżonków oboje muszą mieć niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wynajęcie lokalu następuje po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji oraz po wydzieleniu lokalu na podstawie art. 20 ust. 3 ustawy.

§ 44. Gmina może przeznaczyć lokale na:

- 1) prowadzenie rodzinnych placówek opiekuńczo – wychowawczych,
- 2) mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej na realizację programów z zakresu pomocy społecznej,
- 3) filie placówek opiekuńczo – wychowawczych, realizujących środowiskowe programy integracji społecznej,
- 4) prowadzenie zawodowej, niespokrewnionej z dzieckiem, wielodzietnej rodziny zastępczej – na czas prowadzenia tej rodziny.

§ 45. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, która utraciła tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jeżeli spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) uregulowała zaległe należności wraz z należnymi odsetkami i kosztami sądowymi;
- 2) uiszcza na bieżąco przez okres co najmniej sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy;
- 3) spełnia kryterium dochodowe do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 4) złożyła wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu i został on pozytywnie zaopiniowany przez Komisję.

§ 46. W przypadkach szczególnie uzasadnionych nie wymienionych w niniejszej uchwale, lokal może być oddany w najem po uprzednim wyrażeniu zgody przez Burmistrza oraz po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję.

§ 47. Z chwilą gdy użytkownik lokalu, z którym Gmina zawarła umowę najmu na czas trwania stosunku pracy, nabędzie uprawnienie do emerytury lub renty, Gmina może zawrzeć z nim umowę najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego, w zależności od rodzaju lokalu, w § 10 lub w § 22 uchwały.

Rozdział 14. Przepisy końcowe.

§ 48. 1. Do czasu opracowania wykazów, o których mowa w § 36 ust. 4, osoby objęte wykazami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 49. Tracą moc:

- 1) uchwała Nr XLII/421/02 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Karlino (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 84, poz. 1712, z 2005 r. Nr 25, poz. 509, z 2006 r. Nr 6, poz. 102, z 2010 r. Nr 46, poz. 992, z 2016 r. poz. 4830);

2) uchwała Nr LII/547/14 Rady Miejskiej w Karlinie z dn. 24 października 2014 r. w sprawie zasad podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę Karolino od towarzystwa budownictwa społecznego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 4699 i 4700).

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

Beata Klepuszewska