

**UCHWAŁA NR XL/284/2010  
RADY MIEJSKIEJ W JANIKOWIE**

z dnia 27 sierpnia 2010 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Janikowo oraz zasad powoływania Komisji Mieszkaniowej**

Na podstawie art. 21 ust. 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 2005r. Nr 31, poz. 266, zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13 ) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U.z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. 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.420, Nr 157, poz.1241, z 2010r. Nr 28, poz.142 i 146, nr 106, poz. 675), Rada Miejska uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Janikowo tworzą lokale mieszkalne, stanowiące własność gminy oraz lokale tworzone w drodze budowy, nadbudowy lub nabycia budynków.

2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Janikowa, Gmina i Miasto Janikowo wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminnego na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

3. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy i Miasta Janikowo.

4. Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne, zastępcze i lokale socjalne.

**ROZDZIAŁ II**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy**

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony i oznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym średni miesięczny dochód wyliczony zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek o przydział lokalu nie wyższy niż:

- a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek o przydział lokalu nie wyższy niż:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 65% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## ROZDZIAŁ III

### Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Uprawnionymi do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony są osoby:

- 1) stale zamieszkujące na terenie gminy Janikowo lub bezdomne, których ostatnie stałe miejsce zamieszkania było na terenie gminy Janikowo,
- 2) zamieszkujące w lokalu nie spełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) pozbawione mieszkania na wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 4) zamieszkujące w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi.

## ROZDZIAŁ IV

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Janikowo przysługuje osobom:

- 1) Ujętym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego zgodnie z procedurą określoną w rozdziale VI niniejszej uchwały.
- 2) Uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego lub zamiennego na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
- 3) Dla których Burmistrz Gminy i Miasta Janikowo po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Komunalnej, Budżetu, Bezpieczeństwa, Handlu, Rozwoju, Przemysłu i Usług Rady Miejskiej w Janikowie zaakceptuje wniosek o zawarcie umowy najmu z uwagi na inne szczególne okoliczności.

## ROZDZIAŁ V

### Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 5. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być zamieniane na inne lokale mieszkalne w ramach zasobu gminy lub poza nim, za obopólną zgodą najemców i właścicieli co następuje na zgodny wniosek osób fizycznych mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

§ 6. 1. Dokonanie zamiany może nastąpić po uregulowaniu przez osoby składające wniosek o zamianę wszystkich należności wynikających z najmu i użytkowania lokali mieszkalnych.

2. Warunek zamiany lokali określony w § 6.1. może być pominięty jeżeli z propozycją zamiany wystąpi Burmistrz Gminy i Miasta Janikowo, mając na względzie racjonalne wykorzystanie posiadanego zasobu lokalowego lub jeżeli spłata zobowiązań finansowych dłużnika zostanie uregulowana w odrębnej umowie za zgodą Burmistrza Gminy i Miasta Janikowo.

§ 7. Burmistrz Gminy i Miasta Janikowo może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego, a najemcą lokalu socjalnego bądź zamianę lokalu socjalnego na inny wolny lokal mieszkalny znajdujący się w zasobie gminy. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osoby dokonujące wzajemnej zamiany kryteriów dochodowych określonych w § 2 niniejszej uchwały.

## ROZDZIAŁ VI

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

§ 8. 1. Ustala się następujący tryb przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej:

- 1) Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku.
- 2) Wnioski przyjmowane są w Urzędzie Miejskim w Janikowie. Po sprawdzeniu kompletności, wstępnej weryfikacji i uzupełnieniu danych wnioski umieszcza się w prowadzonym rejestrze.
- 3) Wnioski o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Janikowo podlegają zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Burmistrza Gminy i Miasta Janikowo. Skład Komisji Mieszkaniowej ustala się następująco:
  - a) 2 radnych Rady Miejskiej w Janikowie wskazanych przez Przewodniczącego Rady Miejskiej w Janikowie,
  - b) 1 pracownik Urzędu Miejskiego w Janikowie delegowany przez Burmistrza,
  - c) 1 pracownik Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Janikowie delegowany przez Kierownika MGOPS,
  - d) 1 pracownik Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Janikowie delegowany przez Dyrektora PGKiM w Janikowie.
- 4) Komisja Mieszkaniowa po dokonaniu analizy wniosków i ocenie sytuacji wnioskodawców w terminie 30 dni od powołania komisji przedkłada Burmistrzowi Gminy i Miasta Janikowo opinię wraz z proponowanym projektem listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. Na podstawie opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz Gminy i Miasta Janikowo sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, który podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Janikowie.
- 5) Wnioskodawcy, którzy nie zostali umieszczeni na liście mogą w terminie 14 dni od podania listy do publicznej wiadomości wystąpić do Burmistrza Gminy i Miasta o ponowne rozpatrzenie wniosku. Po ponownym rozpatrzeniu wniosków Burmistrz Gminy i Miasta Janikowo wydaje zarządzenie o zakwalifikowaniu osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych, który podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Janikowie.
- 6) Przed przydziałem lokalu i podpisaniem umowy najmu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z ponowną weryfikacją dochodu, o którym mowa w § 2 ust. 1.
- 7) Decyzję w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Gminy i Miasta.

## ROZDZIAŁ VII

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

§ 9. 1. Osoby pozostające w lokalu mieszkalnym, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy są zobowiązane do opuszczenia i zwrotu lokalu wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci dotychczasowego najemcy.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę są zobowiązane do wystąpienia z wnioskiem o najem wskazując jednocześnie osobę upoważnioną do podpisania umowy najmu. Wniosek o najem może zostać złożony po wymeldowaniu dotychczasowego najemcy.

3. Jednocześnie osoby zamieszkujące lokale wymienione w ust. 1 i 2 mają obowiązek opłacenia czynszu i innych należności za korzystanie z lokalu.

## ROZDZIAŁ VIII

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

§ 10. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane w drodze przetargu.

### **ROZDZIAŁ IX**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Janikowo.

§ 12. Traci moc uchwała nr XIX-158/2000 Rady Miejskiej w Janikowie z dnia 29 września 2000r. W sprawie zasad i trybu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy oraz zasad powoływania komisji mieszkaniowej.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący

**Rady Miejskiej w  
Janikowie Roman Jaszcz**

## **Uzasadnienie**

W art. 21 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustawodawca pozostawił do uregulowania organowi stanowiącemu – Radzie Miejskiej, uregulowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podejmowana uchwała określa okoliczności i warunki jakie są konieczne do nawiązania najmu lokalu komunalnego lub socjalnego. Podjęcie uchwały umożliwi prawidłowe i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.