

Uchwała Nr LVII/607/10
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 27 października 2010 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, 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 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz.1441, z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 175 poz.1457, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010r. Nr 28 poz.142 i 146, Nr 106 poz. 675) oraz art. 21 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, z 2006r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz.1193, Nr 249 poz.1833; z 2007r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218; z 2010r. Nr 3 poz.13) uchwała się co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

- 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.
- 2.** Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2010r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).
- 3.** W skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo wchodzi lokala mieszkalne, socjalne i zamienne (art. 2 ust.1 pkt 4, 5, 6 w/w ustawy).
- 4.** W miarę możliwości z zasobu gminy wyodrębniane są pomieszczenia tymczasowe, celem realizacji wyroków sądowych o eksmisję i postanowień sądowych. Pomieszczenia muszą spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. Nr 17, poz. 155).
- 5.** Gmina jest obowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i wykonywania zadań, o których mowa w art. 4 ustawy. W celu realizacji tego zadania gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy.
- 6.** Zwalniające się lokale w zasobie gminy będą podlegały opinii administratora o możliwości ich przekwalifikowania na wynajem jako lokale socjalne bądź lokale mieszkalne.
- 7.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wyłącznie wspólnoty samorządowej Gminy Koronowo.
- 8.** Bez zachowania kryteriów niniejszej uchwały w szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony z osobami wykonującymi ważne prace na rzecz gminy Koronowo. Pod warunkiem, że na terenie gminy Koronowo lub sąsiadujących osoba ta nie posiada tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.
- 9.** Administratorem i zarządcą lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Koronowo jest

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie.

10. Umowy o najem lokali zawiera zarządca budynków na podstawie skierowania tj. pisma uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Burmistrza Koronowa.
11. Wszystkie lokale będące w zasobie gminnym wynajmowane są na zasadach określonych w niniejszej uchwale.
12. Zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu o udostępnienie pomieszczenia do adaptacji na cele mieszkalne mogą być również osoby, które nie są ujęte w wykazie uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

Rozdział II

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

§ 2

1. Najemcą lokalu na czas nieoznaczony tj. lokalu mieszkalnego mogą być osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na osobę w gospodarstwie wieloosobowym przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej tj. powierzchnia pokoi i których dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do ujęcia na wykazie uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony nie przekracza 80% wysokości najniższej emerytury. Natomiast w gospodarstwie jednoosobowym mogą być osoby zamieszkujące w lokalu, w którym przypada mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej i których dochód brutto w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do ujęcia na w/w wykazie nie przekracza 100% wysokości najniższej emerytury.
2. Przez najniższą emeryturę, rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dn. 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004r., Nr 39, poz. 353, ze zm.).
3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu, określonych w art. 3 ust. 3 ustawy z dn. 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, ze zm.) uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego.

§ 3

1. Najemcą lokalu na czas nieoznaczony tj. lokalu zamiennego mogą być wyłącznie osoby podlegające przekwaterowaniu:
 - 1) Z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji; w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.
 - 2) Z lokali wyłączonych z użytkowania z uwagi na stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego.
 - 3) Pozbawionych mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego z przyczyn niezależnych od najemcy.
 - 4) Zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją.
2. Umowy o najem lokali zamiennych zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

§ 4

1. Najemcą lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które:
 - 1) Nie mają tytułu prawnego do lokalu i ich dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do ujęcia na wykazie uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony nie przekracza 75% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
 - 2) Opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a ostatnim miejscem ich zamieszkania przed umieszczeniem w w/w placówkach była gmina Koronowo.
Wniosek powinien być złożony w terminie dwóch lat od opuszczenia w/w placówki. Osoby w/w dołączają zaświadczenie w jakim okresie przebywały w powyższej placówce.
 - 3) Osoby bezdomne lub przebywające w schroniskach dla bezdomnych bądź w innych placówkach tego typu, nie mające żadnego adresu zamieszkania. Osoby w/w dołączają zaświadczenie od kiedy przebywają w powyższej placówce.
Stosuje się wyłącznie kryterium dochodowe określone w § 4 ust.1 pkt 1.
2. Skierowanie wydane przez Burmistrza do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobom wymienionym w § 4 ust. 1 pkt 1, 2, 3 traci ważność po upływie 14 dni od dnia wydania.
3. Osoby wskazane w § 4 w przypadku, gdy w okresie co najmniej dwóch lat od objęcia lokalu nie naruszały zasad współżycia społecznego i spełniają kryteria określone w § 2 ust.1 uchwały mogą być kierowani do lokali o wyższym standardzie w zasobie gminy.
4. Za dochód uważa się dochód określony w § 2 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 5

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony (art. 23 ust. 1 ustawy) tj. na okres od 6 miesięcy do 3 lat.
2. Po upływie oznaczonego w niej czasu umowę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej oddanie w najem lokal socjalny od dnia ustania najmu do dnia opróżnienia takiego lokalu mają zastosowanie przepisy art.18 ust.1 i 2 ustawy.
3. Za dochód w/w najemcy przyjmuje się dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do zawarcia w/w umowy, który nie przekracza 125% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Wynajmujący, co najmniej 21 dni przed upływem czasu, na jaki została zawarta umowa najmu lokalu powiadamia najemcę o możliwości złożenia wniosku o przedłużenie umowy chyba, że wcześniej najemca złożył taki wniosek.
5. Przedłużenia umowy najmu dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej, na okres nie dłuższy niż 3 lata.

§ 6

1. Zasady realizacji prawomocnych wyroków sądowych przyznających uprawnienie do lokalu socjalnego.
 - 1) Gmina składa ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobom, które nabyły uprawnienie do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.
 - 2) Skierowanie wydane przez Burmistrza do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego traci ważność po upływie 30 dni od dnia wydania.
 - 3) Bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego gmina składa ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

§ 7

Na wniosek komornika gmina wskazuje z zasobu gminnego pomieszczenie tymczasowe osobom, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opuszczenie i opróżnienie lokalu nie przyznając uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 8

Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc tym osobom jest i nadal będzie realizowana poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych przez Miejsko - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Koronowie przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9

1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się mieszkańcy Gminy ubiegający się o przyznanie lokalu z zasobu gminnego, którzy spełniają następujące warunki:
 - 1) Są osobami pełnoletnimi.
 - 2) Nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego; w przypadku małżonków oboje muszą spełniać ten wymóg.
 - 3) Powierzchnia mieszkalna tj. pow. pokoi w lokalu, w którym mieszka wnioskodawca nie przekracza 5 m² powierzchni pokoi na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub zamieszkuje w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
 - 4) Spełniają kryteria dochodowe – określone w § 2 ust.1 i § 4 ust.1 pkt 1.
2. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do zajmowanego lokalu – lokalu, który został opróżniony i przylega do w/w lokalu, gdy opróżniony lokal nie spełnia wymogów samodzielnego lokalu określonych w przepisach ustawy o własności lokali z dn. 24 czerwca 1994r. (Dz. U. Nr 80, poz. 903, ze zm.).
3. Najemca lokalu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne lokale, o ile w wyniku podziału uzyskane lokale będą spełniać wymogi samodzielności, zgodnie z ustawą o własności lokali oraz przemawiają za tym zasady współżycia społecznego.

Rozdział IV

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

§ 10

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokali z zasobu gminnego posiadają osoby:
 - 1) W przypadku najmu lokali komunalnych na czas nieoznaczony, gdy spełniają kryterium niskich dochodów określonych w § 2 ust.1.
 - 2) Zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.
 - 3) W przypadku lokali zamiennych priorytetowo należy traktować przypadki dotyczące zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, potwierdzone decyzją organu nadzoru budowlanego, wydaną w oparciu o art. 68 ustawy Prawo budowlane.
 - 4) W przypadku lokali socjalnych w oparciu o prawomocny wyrok sądu orzekający uprawnienie do lokalu socjalnego, wg kolejności daty wpływu do tuł. Urzędu.
 - 5) W sprawie wskazania pomieszczenia tymczasowego gmina działa na podstawie wezwania komornika. W przypadku niewskazania pomieszczenia właściciel lokalu może wystąpić o odszkodowanie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego do gminy.

Rozdział V

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

§ 11

1. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu będącego przedmiotem zamiany.
2. Zamiana lokalu mieszkalnego lub socjalnego wymaga zgody wynajmującego, która stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu na lokal uzyskany w wyniku zamiany.
3. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu gminy Koronowo dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.
4. Warunkiem zawarcia umowy najmu na lokal uzyskany w wyniku zamiany jest przekazanie w dyspozycję administratora lokal uprzednio zajmowany w stanie nadającym się do zamieszkania. W przypadku, gdy przekazany lokal nie nadaje się do zamieszkania kosztami remontu zostanie obciążona osoba zdająca lokal.
5. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają osoby ubiegające się o zamianę. Niezbędne jest złożenie przez te osoby pisemnego oświadczenia o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń zwrotu poniesionych kosztów.
6. Zamiana mieszkania komunalnego na lokal socjalny bądź na lokal mieszkalny o mniejszej pow. użytkowej najemcy może być dokonana, gdy najemca zalega z opłatą czynszu najmu - przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.
7. Najemcy mieszkań komunalnych za zgodą Burmistrza mogą ubiegać się o zamianę na inne mieszkanie w zasobie komunalnym, które zostało przekazane w dyspozycję wynajmującego jak również dokonać zamiany na lokale nie wchodzące w skład zasobu gminnego tj. spółdzielcze - typu lokatorskiego. Niezbędne jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego.

§ 12

1. Odmawia się zgody na zamianę w sytuacji, gdy jej dokonanie spowodowałoby zagęszczenie powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m² na osobę uprawnioną do zamieszkiwania.
2. Gmina nie wyraża zgody na zamianę mieszkań, gdy najemca zajmujący mieszkanie w innym zasobie – ma orzeczoną eksmisję bądź posiada zaległość w opłacie czynszu najmu.
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy nie jest to w interesie Gminy.

§ 13

Przy dokonywaniu zamiany lokali nie stosuje się kryterium dochodu określonego w niniejszej uchwale.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 14

1. Wniosek o przydział lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamiennego składa się na druku wniosku wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dn. 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. z 2002r, Dz. U. Nr 101, poz. 926 ze zm.) w terminie do dnia 15 kwietnia lub 15 października każdego roku.
2. Wniosek wraz z niezbędnymi dokumentami podlega sprawdzeniu pod względem formalnym i merytorycznym przez właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Koronowie.

§ 15

1. Przyjmowanie, rozpatrywanie i zasady wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte jest jawne. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
2. W celu zapewnienia kontroli społecznej w przedmiocie opiniowania wniosków o zawarcie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony Burmistrz powołuje na 4 lata Komisję Mieszkaniową.
3. Komisja opiniuje wnioski o najem lub zamianę lokalu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi.
4. Na podstawie złożonych wniosków komisja przeprowadza wizję warunków lokalowych u wnioskodawców.

§ 16

1. Na podstawie pozytywnie zaopiniowanych przez komisję wniosków Burmistrz zatwierdza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony w danym roku kalendarzowym, do dnia 15 maja lub 15 listopada każdego roku poprzedzającego.
2. Kolejność umieszczenia na wykazie odpowiada kolejności składania wniosków. Do obowiązującego wykazu dopisywane są osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokali gminnych.
3. Wykaz podany jest do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koronowie na okres 14 dni.
4. Projekt wykazu powinien zawierać informację o sposobie składania uwag i zastrzeżeń, które mogą być zgłaszane w terminie do dnia 15 czerwca lub 15 grudnia każdego roku do Burmistrza.
5. Po zaopiniowaniu przez komisję mieszkaniową zgłoszonych zastrzeżeń Burmistrz zatwierdza wykaz, do dnia 15 lipca lub 15 stycznia, który zostaje podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu na okres 14 dni.
6. Skierowanie do zawarcia umowy najmu Burmistrz wydaje na rzecz osób ujętych na wykazie uprawnionych do zawarcia umowy, przy uwzględnieniu liczby osób wnioskodawcy oraz struktury uzyskanych lokali.

§ 17

Według niniejszej uchwały rozpatrywane są:

1. Wnioski osób osadzonych w zakładach karnych czy aresztach śledczych, których przed okresem odbywania kary pozbawienia wolności miejscem zamieszkania była gmina Koronowo.
 - 1) W/w osoby dołączają do wniosku zaświadczenie o terminie przebywania w powyższej placówce.
 - 2) Przy rozpatrywaniu wniosków w/w osób pod uwagę brane są okoliczności:
 - a/ potrzebę zawarcia umowy najmu lub przydziału w danej dacie – jeżeli wnioskodawca jest osadzony,
 - b/ możliwość zawarcia umowy najmu przez osadzonego,
 - c/ możliwość objęcia w posiadanie przydzielonego lokalu.
 - 3) Zasadne jest przesunięcie przydziału lokalu na rzecz w/w osób na okres, kiedy wnioskodawca opuści zakład karny lub areszt śledczy z zastrzeżeniem, że zachowany zostanie przewidziany niniejszą uchwałą tryb weryfikacji wniosku i uaktualniania danych zawartych we wniosku (§18 uchwały).
 - 4) Przydział lokalu na rzecz osób opuszczających w/w placówki zostanie dokonany jedynie w sytuacji, gdy gmina będzie dysponowała wolnym lokalem.
2. Wnioski osób, które opuściły zakład karny lub areszt śledczy na zasadach określonych w niniejszej uchwale w § 2 ust. 1 lub § 4 ust. 1 pkt 1. Pod warunkiem, że przed okresem odbywania kary pozbawienia wolności miejscem ich zamieszkania była gmina Koronowo.

§ 18

Osoby, które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym podlegają weryfikacji na podstawie uaktualnionych danych co do warunków materialnych i mieszkaniowych wnioskodawcy przy opracowywaniu wykazu uprawnionych do zawarcia umowy najmu na kolejny rok.

§ 19

Umieszczenie na wykazie nie stanowi zobowiązania Gminy w określonym terminie do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku. Uzależnione jest to od ilości uzyskanych lokali z zasobu gminnego.

§ 20

1. Wykreśleniu z rocznego wykazu uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony podlegają osoby, w przypadkach:
 - 1) Odmówią przydziału lokalu, który spełnia wymogi określone przepisami prawa.
 - 2) We własnym zakresie zaspokoili swoje potrzeby mieszkaniowe.
 - 3) Nie podania aktualnego adresu miejsca zamieszkania i do korespondencji.
 - 4) Nastąpi zmiana sytuacji dochodowej i warunków mieszkaniowych, co spowoduje niespełnienie kryteriów określonych w uchwale.
 - 5) Wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie gminy Koronowo przez okres dłuższy niż 1 rok.
 - 6) Jeżeli dane podane we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe.
2. Burmistrz po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej podejmuje ostateczne stanowisko w kwestii wykreślenia osoby z w/w wykazu.
3. Pisemnie powiadamia się osoby o wykreśleniu z wykazu.
4. Osoby, które zostały wykreślone z wykazu, nowy wniosek mogą złożyć po upływie jednego roku od dnia wykreślenia.

§ 21

1. Zawarcie nowej umowy najmu może się odbyć zgodnie z procedurą zawartą w niniejszej uchwale na pisemny wniosek najemcy, któremu wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza.
2. Dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie do zawarcia w/w umowy nie może przekraczać 125% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Administrator może ponownie zawrzeć umowę najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, gdy lokator nadal zamieszkuje w tym lokalu i została spisana z administratorem ugoda dotycząca spłaty zadłużenia.

§ 22

1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez zainteresowane osoby na własny koszt adaptacji pomieszczeń nie wchodzących w skład istniejących lokali komunalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy.
2. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do adaptacji i zmiany sposobu użytkowania wyznacza administrator zasobu gminnego.
3. Gmina po uzyskaniu opinii administratora może wyrazić zgodę na nadbudowę i rozbudowę budynku lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w tych obiektach.
4. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia przedwstępnej, warunkowej umowy najmu lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku przez zainteresowane osoby.

5. Uprawnione do zawarcia przedwstępnej, warunkowej umowy najmu pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji mogą być również osoby, które nie są ujęte w wykazie przydziałów bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.
6. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenie z tym związane.
7. Prowadzenie prac o których mowa w § 22 ust. 3 odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, na koszt wnioskujących o ich wykonanie.
8. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, administrator zawiera umowę najmu z inwestorem, z którym Burmistrz zawarł przedwstępną, warunkową umowę najmu lokalu do adaptacji.

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.

§ 23

1. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, którzy stale z nim zamieszkiwały od co najmniej 5 lat, administrator budynku zawrze z nimi umowę najmu na podstawie wydanego skierowania przez Burmistrza Koronowa.
2. W sytuacji, gdy najemca zamieszkał w budynku lub lokalu stanowiącym jego własność, a powierzchnia mieszkalna tj. (pokoi) zapewnia 5m² na jedną osobę, wówczas jest zobowiązany opróżnić lokal ze wszystkimi osobami wspólnie dotychczas zamieszkałymi.
3. Jeżeli w lokalu pozostały osoby po śmierci najemcy, które nie wstąpiły w najem a zamieszkiwały z najemcą przez okres 10 lat administrator zawrze z nimi umowę najmu na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza. Osoby, które nie spełniają w/w zobowiązane są do opróżnienia lokalu i przekazania do dyspozycji wynajmującego w terminie 30 dni od daty zgonu najemcy.
4. W przypadku większej liczby osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zgonie najemcy, umowa najmu zostanie zawarta z osobą pełnoletnią na rzecz, której z prawa wstąpienia w najem zrzekły się pozostałe osoby.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 24

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznacza się na wynajem za zapłatą czynszu wolnego, określonego w przetargu publicznym. Jako stawkę wyjściową przyjmuje się stawkę czynszu obliczoną dla tego lokalu zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Koronowie. Zmiana stawki będzie następowała wraz ze zmianą stawki bazowej czynszu.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe.

§ 25

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dn. 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. Nr 31, poz. 266, z 2005r., ze zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu (art. 6 ust.1 ustawy).
4. Kaucja nie może przekraczać 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu (art. 6 ust.1 ustawy).
5. Kaucji, o której mowa w § 25 ust.3 nie pobiera się za lokale socjalne, zamienne, w związku z dokonaną zamianą lokalu oraz wynajmowane osobom, które we własnym zakresie wykonały adaptację na cele mieszkalne.
6. Zasady dotyczące ustalenia wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia na raty lub umorzenia określi Burmistrz Koronowa
7. Niniejsza uchwała nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminnego na rzecz osoby, która spełnia określone w uchwale kryteria (uchwała Sądu Najwyższego z dn. 25 czerwca 2008r., sygn. akt III CZP 37/08).
8. Traci moc uchwała Nr XXII/250/04 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo, zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Koronowie: Nr XXXVI/416/05 z dnia 26 października 2005r. oraz Nr XLIV/510/06 z dnia 28 czerwca 2006r.
9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r.



Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ

Grzegorz Myk

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. Nr 31, poz. 266, z 2005r., ze zm.) do kompetencji rady gminy należy uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z kilkuletnim okresem stosowania uchwały Nr XXII/250/04 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Koronowie: Nr XXXVI/416/05 z dnia 26 października 2005r. oraz Nr XLIV/510/06 z dnia 28 czerwca 2006r. zaistniała konieczność uchwalenia nowych zasad, które mają na celu usprawnienie funkcjonowania gospodarowania zasobem gminnym.

Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ

Grzegorz Myk