

UCHWAŁA Nr XXVII/243/21
RADY MIEJSKIEJ W JEZIORANACH

z dnia 28 grudnia 2021 roku

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Jeziorany**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021r. poz.1372 z późn. zm.) i 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska w Jezioranach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziorany, w tym lokali socjalnych stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jezioran.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXV/175/17 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 28 stycznia 2017 r. i Nr VI/45/2019 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 17 maja 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Szuwalski

Uzasadnienie:

W uchwale zostały określone zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w § 2. ust1 rozszerzono grupę osób (pkt 8 i 9) które mają pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziorany, w tym lokali socjalnych

§ 1.1. O wynajem lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy mogą ubiegać się osoby, które zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których:

- 1) na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbioru,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wielkość lub wyposażenie techniczne nie jest odpowiednie dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym - na podstawie pisemnego wniosku tych osób,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu o złym stanie technicznym - zawilgocenie, zagrzybenie powstałe z przyczyn niezależnych od najemcy.

3. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać ustalone niżej kryteria dochodowe:

1) przy najmie lokalu na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód (z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku) na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym , zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych do wynajęcia mieszkania, jak i w momencie zawierania umowy najmu;

2) przy najmie lokalu socjalnego średni miesięczny dochód (z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku) na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym , zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych do wynajęcia mieszkania, jak i w momencie zawierania umowy najmu;

4. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 2. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy,
- 3) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, które wychowują dwoje lub więcej dzieci i posiadającym stałe dochody,
- 4) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci i posiadającym stałe dochody,
- 5) osobom mieszkającym w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością remontu lub rozbioru,
- 6) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej 5 lat, wymagane potwierdzenie zameldowania na pobyt stały,
- 7) nie posiadały i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 8) osobom z niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym i znacznym bez konieczności spełnienia wymagań kryterium dochodowego,
- 9) osobom wychodzącym z systemu pieczy zastępczej bez konieczności spełnienia wymagań dotyczących warunków zamieszkiwania oraz kryterium dochodowego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej lub społecznej , których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w § 1 ust. 3 pkt 2),
- 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Jeziorany, nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 3. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Jezioranach.

2. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

3. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz w drodze Zarządzenia. Okres funkcjonowania Komisji jest równy kadencji Rady Miejskiej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa pełni rolę organu opiniującego i doradczego. Skład ilościowy Komisji - 4 osoby.

5. Kolejność osób , które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu, na liście ustalona jest w porządku alfabetycznym, co nie oznacza kolejności przydziału lokalu.

6. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o lokal zobowiązane są do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany sytuacji rodzinnej,
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,
- 4) zmiany sytuacji zdrowotnej.

Brak informacji jest jednoznaczny z rezygnacją z ubiegania się o zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny.

7. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu podlegają skreśleniu z listy. Mogą się ubiegać ponownie o wynajęcie lokalu, na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 4.1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach odbywa się na wniosek najemców, wymaga zezwolenia właściciela i może nastąpić

w przypadkach gdy:

- 1) względy zdrowotne uzasadniają konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- 2) warunki rodzinne uzasadniają zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) najemca zajmuje lokal, którego powierzchnia nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi tj. 5m².

2. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań wobec związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym.

3. Z inicjatywy Gminy można dokonać zamiany na inny lokal w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku:

- 1) gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów,
- 2) pogorszenia warunków mieszkaniowych,
- 3) kiedy lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub gruntownego remontu połączonego z wykwaterowaniem zamieszkałych w nich rodzin.

5. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:

- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbiórki,
- 2) uznania lokalu za nienadający się na pobyt stały ludzi.

§ 5. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli lokator nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 6. Gmina może również zawrzeć umowę najmu:

- 1) z osobą, z którą rozwiązano umowę z przyczyn zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, po uprzednim uregulowaniu ciężących na niej zobowiązań,
- 2) z osobą pozostałą w lokalu po opuszczeniu go przez głównego najemcę, która jest jego osobą bliską (zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione) jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu za zgodą osoby posiadającej tytuł prawny,
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu,
 - c) wybudował własny dom mieszkalny.

§ 7. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu,
- 2) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) są mieszkańcami Gminy.

4. Gmina może w szczególnych przypadkach zawrzeć umowę najmu z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, jeżeli:

- a) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- b) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
- c) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu.

5. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę zobowiązane są w terminie trzech miesięcy do opróżnienia lokalu i wydania lokalu wynajmującemu.

§ 8. Lokal dla osób niepełnosprawnych powinien znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób, uwzględniając ich stopień niepełnosprawności, w którym przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami odbywa się

bez barier, a pomieszczenie higieniczno-sanitarne przystosowane jest w sposób zapewniający przestrzeń manewrową, dostęp do miski ustępowej i umywalki oraz natrysku, uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

§ 9. Wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody Gminy.

§ 10. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80m² będą oddawane w najem w drodze przetargu.