

UCHWAŁA NR XXIX/300/2017

RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 10 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gietrzwałd.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 ze zm.), Rada Gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gietrzwałd, w tym lokali socjalnych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 195/2016, poz. 1610);
- 2) „lokalu” – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub znajdujące się w innych budynkach, służących do celów turystycznych i wypoczynkowych;
- 3) „lokalu socjalnym” – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 4) „powierzchni mieszkalnej lokalu” – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w zajmowanym lokalu;
- 5) „wnioskodawcy” – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Gietrzwałd z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;

- 6), „dochodzie” – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 71, poz. 734 z późn. zm.);
- 7), „gospodarstwie domowym” – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania wywodzą z prawa tej osoby;
- 8), „najniższej emeryturze” – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 9), „Administratorze” – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Gietrzwałdzie;
- 10), „Gminie” – należy przez to rozumieć Gminę Gietrzwałd.

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony

§ 3.1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) do 180 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) do 160 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o dochody gospodarstwa domowego z 3 - ech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
3. Pierszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy Gietrzwałd od co najmniej 10 lat do chwili złożenia wniosku, spełniającym następujące warunki:
- a) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
 - b) członkowie rodziny i osoby wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą, z którymi wnioskodawca ubiega się o lokal, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
 - c) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
 - d) warunki dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1;
4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu nie dotyczy osób, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny.

5. Warunki dochodowe, o których mowa w ust. 1 muszą zostać spełnione na dzień wydania skierowania.

§ 4. Możliwości ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz warunki najmu zależą wyłącznie od dochodu gospodarstwa domowego i warunków zamieszkiwania.

§ 5. Najemca, który na skutek pozbawienia wolności nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania lokalu i który rozwiąże umowę najmu lokalu komunalnego i przekaze lokal Gminie, przysługuje pierwszeństwo wynajęcia innego lokalu, spełniającego wymogi lokalu zamiennego.

Rozdział 3.

Lokale socjalne

§ 6.1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje ponadto osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu oraz:

1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;

2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek opiekuńczo-wychowawczych, a wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu złożyły nie później niż 2 lata od dnia uzyskania pełnoletności lub w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności nadal pozostawały w placówce opiekuńczo-wychowawczej – wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu złożyły nie później niż 2 lata po ich opuszczeniu;

3. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego:

1) do 150 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;

2) do 130 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na czas oznaczony z możliwością ich przedłużenia na kolejny okres, o ile nadal spełnione zostaje kryterium dochodowe, określone w ust. 3.

§ 7. Gmina może przedłużyć umowę najmu lokalu socjalnego na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Sytuację uzasadniającą zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego określa art. 23 ust. 2 ustawy.

.

§ 8. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które

1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny;

2) opuściły dobrowolnie dotychczas zajmowany lokal;

3) opuściły dotychczas zajmowany lokal komunalny, nie dokonując rozliczenia z administratorem zobowiązań, wynikających z zajmowania lokalu.

Rozdział 4.

Zasady i warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych.

§ 9.1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę przez Gminę zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Zamiana przez Gminę lokalu na większy lokal może być dokonana na wniosek najemcy, jeżeli spełnione są łącznie niżej określone warunki;

- 1) najemca zamieszkuje i jest zameldowany w lokalu co najmniej 5 lat,
- 2) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przez okres co najmniej ostatnich dwóch lat przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.
- 3) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu, i
- 4) miesięczny dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w § 3 ust. 1.

§ 10.1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zmianę lokalu przez Gminę, jeżeli najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekłe chorą, a warunki mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudniają jej funkcjonowanie.

2. W celu realizacji powyższej zmiany najemca składa pisemny wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany ze względu na stan zdrowia, tj.

- 1) orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnienia osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 214, poz. 1407 z późn. zm.),
- 2) inne dokumenty np. zaświadczenia lekarskie, wypisy ze szpitala z epikryzą potwierdzające ciężką, przewlekłą chorobę.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli:

- 1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni uzasadniona jest potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia lokalu,
- 3) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowanie lokalu.

§ 12.1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga zgody Gminy.

2. Jeżeli lokator zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zmianę lokali jest spłata zadłużenia za lokal gminy.

3. Zgoda na zamianę lokali, z których jeden nie należy do zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:

1) przedłożeniu przez wnioskodawcę dokumentu stwierdzającego posiadanie tytułu prawnego do zamiennego lokalu oraz zgody na zamianę właściciela lokalu nienależącego do zasobu Gminy,

2) udokumentowaniu, że lokal nienależący do zasobów mieszkaniowych Gminy służył celom mieszkaniowym w okresie co najmniej 24 miesiące przed dniem złożenia wniosku o zamianę,

3) złożeniu oświadczeń o niezaleganiu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

§ 13. Koszty związane z remontem zamienianych lokali, o których mowa w § 12 obciążają strony zamiany.

§ 14. Gmina nie udziela zgody na zamianę lokalu, jeżeli lokal, uzyskany w wyniku zamiany kwalifikowałby najemcę do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

§ 15. 1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale socjalne, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, po spełnieniu przez wnioskodawcę jednego z niżej wymienionych warunków:

1) członek gospodarstwa domowego uzyskał orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności, a niepełnosprawność znacznie utrudnia korzystanie z lokalu,

2) w wyniku zwiększenia się liczby członków rodziny wnioskodawcy zajmowany lokal nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi, tj. 5 m² powierzchni pokoi na osobę.

3) Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 2 jest utrzymanie dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego w niepogorszonym stanie technicznym oraz brak zaległości w opłatach za zajmowany lokal.

4) Umowę najmu zamiennego lokalu zawiera się na okres pozostały do zakończenia obowiązywania umowy dotychczasowej.

Rozdział 5.

Tryb postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 16.1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które:

1) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat i były w tym okresie również zameldowane na pobyt stały, tj.:

a) pełnoletnie wnuki,

b) rodzice,

c) pełnoletnie rodzeństwo najemcy,

d)powinowaci: synowa, zięć,

2)pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały przez okres co najmniej 5 lat (były również w tym okresie zameldowane na pobyt stały), chyba że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia jego pokoi zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5 m² na osobę.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod następującymi warunkami:

1)osoba zamieszkująca w lokalu i jej współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,

2)osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,

3)osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

Rozdział 6.

Tryb postępowania z lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 17. 1. Wolne lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatę czynszu, określonego w drodze publicznego przetargu.

2. W przetargu, o którym mowa w ust. 1 przyjmuje się za stawkę wyjściową czynsz odpowiadający w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany.

Rozdział 7.

Oddanie przez najemcę lokalu do bezpłatnego używania oraz podnajem

§ 18.1. Gmina może wyrazić zgodę na oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, pod warunkiem, że najemca nie posiada zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat. Zgoda nie jest wymagana co do osoby, wobec której najemca posiada obowiązek alimentacyjny.

2. Oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części może nastąpić na okres jednego roku.

3. Do przedłużenia oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 6

4. Nie wyraża się zgody na oddanie części lokalu do bezpłatnego używania, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu nie zapewnia 5 m² na osobę.

5. Gmina może wyrazić zgodę na oddanie przez najemcę lokalu lub jego części w podnajem w przypadku, gdy najemca opuszcza lokal ze względu na:

- 1) podjęcie pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcie nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenie poza miejscem zamieszkania.

Najemca ma obowiązek udokumentowania zaistnienia jednej z okoliczności, o których mowa w pkt. 1-3.

6. Wyrażenie zgody na podnajem może nastąpić na okres jednego roku z możliwością jej przedłużenia na kolejny rok, maksymalnie do pięciu lat, pod warunkiem udokumentowania okoliczności, o których mowa w ust. 5.

7. Postanowienia ust. 1-6 nie mają zastosowania do lokali socjalnych.

8. W sprawach zgody na podnajem lub oddanie w bezpłatne używanie rozstrzyga Wójt Gminy Gietrzwałd.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 19. 1. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych rozpatrywane są przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych, zwaną dalej „Komisją”.

2. Komisję powołuje Wójt Gminy Gietrzwałd, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

3. Wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony przyjmowane są w okresie od 1-go sierpnia do 30-go września.

4. Wnioski o poprawę warunków mieszkaniowych w drodze zamiany oraz wnioski osób ubiegających się o lokal socjalny rozpatrywane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz na kwartał.

5. Komisja dokonuje ustalenia projektu listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o lokal socjalny – spośród wniosków, spełniających kryteria określone w § 3 oraz w § 9 ust.2.

6. Zatwierdzenia listy dokonuje Wójt Gminy Gietrzwałd. Zatwierdzenie listy jest ostateczne.

7. Ogłoszenie listy osób uprawnionych do zawarcia w roku następnym umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony następuje do 30 listopada roku poprzedzającego.

8. Realizacja ustalonej listy następuje zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście i posiadanymi wolnymi lokalami.

9. Dopuszcza się 1-krotną odmowę przyjęcia lokalu. Odmowa drugiej propozycji skutkować będzie skreśleniem z listy, a ponowny wniosek rodziny o przyznanie lokalu rozpatrywany będzie zgodnie z procedurami określonymi w niniejszej uchwale.

10. Osoby nie umieszczone na liście rocznej mogą się ubiegać o przyznanie lokalu, składając ponownie wnioski w roku następnym.

11. Poddawanie kontroli społecznej wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych odbywa się poprzez:

1) działalność Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań Komunalnych jako organu opiniotwórczego w sprawach, o których mowa w § 3, § 4, § 6 ust. 2 pkt 1 i 2 § 7, § 9, § 15 i § 16.

2) podawanie do publicznej wiadomości listy osób, którym przyznano lokal w trybie § 3 i § 6 pkt 2 uchwały, poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Gietrzwałdzie.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 20. Traci moc uchwała Nr XLV/461/2014 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gietrzwałd.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i jest podana do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronach internetowych Urzędu Gminy Gietrzwałd.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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