

**UCHWAŁA NR XXVI/207/21
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE**

z dnia 24 lutego 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Zalewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz 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 (jednolity tekst: Dz. U z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zalewo.

§ 2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zalewo, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy, w tym najem socjalny lokali.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

- 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżka czynszu w przypadku oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może zostać udzielona, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekroczy:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Gmina, po zasięgnięciu opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zalewie może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobą, której dochód przewyższa o 30 % kwoty, określone w ust. 3, jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny wspólnie zamieszkujący pozostaje w szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub rodzinnej, a zawarcie umowy jest uzasadnione ze względu na zasady współżycia społecznego.

5. Umowę najmu socjalnego lokalu mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony, ale nie krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

6. Dochód, o którym mowa w ust. 1, 2 i 3 ustala się w oparciu o deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie deklaracji.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się osoby spełniające jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

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

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Zalewo co najmniej 5 lat do chwili złożenia wniosku,
- 2) spełniają warunki o których mowa w § 3 ust. 1 i 3.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 4) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności.

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

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub domu,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 3) zostały dotknięte przemocą w rodzinie – jeżeli okoliczność taka stwierdzona została prawomocnym wyrokiem sądowym lub potwierdzona została przez służby, bądź instytucje zajmujące się pomocą osobom poszkodowanym,
- 4) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

Rozdział 5.

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.

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu.

2. Zamiana lokalu może być dokonana na wniosek najemcy, jeżeli spełnione są łącznie niżej określone warunki:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższa niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) najemca nie posiada zaległości w opłatach z tytułu zajmowania lokalu, a miesięczny dochód przypadający na jednego członka w gospodarstwie domowym nie przekracza kwot określonych w § 3.

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zalewo mogą ubiegać się o zamianę lokalu, 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 zamiany najemca składa wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany ze względu na stan zdrowia, w szczególności orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać wzajemnej zamiany lokali oraz zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody właściciela zasobów.

2. Jeżeli najemca zajmujący lokal zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest całkowita spłata zadłużenia za lokal wobec Gminy.

§ 11. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, zalegającej z opłatami za zajmowany lokal, Gmina może przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję zaproponować zamianę lokalu.

§ 12. 1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale przeznaczone na najem socjalny, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany socjalnego lokalu na inny socjalny lokal, 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 powierzchni 5 m² na osobę,
- 3) zamiana na wolny lokal leży w interesie najemcy i wynajmującego.

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

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

§ 13. Osoby zgłaszające wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu składają wnioski do Burmistrza Zalewa.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Podstawą ubiegania się o przydział lokalu zawieranego w drodze umowy na czas nieoznaczony i najmu socjalnego jest złożenie stosownego wniosku.

2. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.

3. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatrywane są przez Burmistrza Zalewa po zasięgnięciu opinii Zespołu Doradczo – Opiniującego powołanego Zarządzeniem Burmistrza.

4. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy o posiadaniu lub nie posiadaniu statusu osoby bezrobotnej oraz o pobieranych lub nie pobieranych zasiłkach,
- 4) zaświadczenie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zalewie o pobieraniu lub nie pobieraniu zasiłków,
- 5) inne dokumenty mogące mieć wpływ na sposób rozpatrzenia wniosku.

5. Wnioski o najem lokalu przyjmuje, wstępnie weryfikuje oraz występuje z wnioskiem o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego pracownik merytoryczny Urzędu Miejskiego w Zalewie w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganych dokumentów.

6. Pozytywnie zweryfikowane wnioski zostają przekazane Zespołowi Doradczo - Opiniującemu, celem zaopiniowania.

7. Brak pełnego udokumentowania wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub podanie nieprawdziwych danych powoduje negatywne rozpatrzenie wniosku.

8. Zespół Doradczo – Opiniujący opiniuje otrzymane wnioski w oparciu o zgromadzoną dokumentację oraz obowiązujące przepisy prawa, a następnie przekazuje opinię Burmistrzowi Zalewa.

9. Zaopiniowaną przez Zespół Doradczo – Opiniujący listę osób, z którymi mają być zawarte umowy na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Burmistrz Zalewa.

10. W skład Zespołu Doradczo – Opiniującego wchodzi:

- 1) Kierownik Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zalewie,
- 2) Prezes Zakładu Gospodarki Komunalnej w Zalewie,
- 3) Wyznaczeni przez Radę Miejską w Zalewie dwaj Radni Rady Miejskiej,
- 4) Wyznaczeni przez Radę Miejską w Zalewie dwaj Radni Rady Miejskiej,

11. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu na zaproponowany do wynajęcia lokal komunalny lub najem socjalny lokalu tracą pierwszeństwo zawarcia umowy.

12. Osoby, zakwalifikowane do otrzymania lokalu, z którymi w ciągu roku nie zostanie zawarta umowa najmu zobowiązane są złożyć ponowny wniosek.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które:

- 1) pozostały po śmierci najemcy w lokalu, który stanowił ich centrum życiowe i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci,
- 2) pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, są osobami stale zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej 3 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal bez tytułu prawnego nabywają osoby, o których mowa w ust. 1, po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) złożą wniosek wraz z uzasadnieniem,

- 2) miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w zapisach § 3 ust. 1 i 3,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
- 4) nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal,
- 5) wspólne zamieszkiwanie w lokalu potwierdzi zarządca budynku lub zostanie ono ustalone na podstawie danych zgłoszonych do systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

§ 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, wyznacza się miesięczny termin na opróżnienie i opuszczenie lokalu.

3. W wyjątkowych przypadkach, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydłużenie terminu na przekazanie lokalu do sześciu miesięcy.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2 lub upływie terminu określonego w ust. 3, wszczyną się postępowanie sądowe o wydanie i opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 17. 1. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na pierwszej kondygnacji budynku, nieposiadającej barier architektonicznych,
- 2) być wyposażonym w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2. W przypadku wskazania lokalu wnioskodawcy, w którym wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 18. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 821 z późn. zm.)

§ 19. 1. W celu realizacji zadań o których mowa w § 18, Kierownik Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zalewie składa do urzędu umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego stanu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania go do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w § 18, podejmuje Burmistrz Zalewa po zasięgnięciu opinii Zespołu Doradczo – Opiniującego.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe.

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Lichacz