

**UCHWAŁA NR XXXIX/327/22
RADY MIEJSKIEJ W ZALEWIE**

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2) i 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 2022 r., poz. 172) Rada Miejska w Zalewie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zalewo stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXVI/299/22 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zalewo

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zalewa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Lichacz

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

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

§ 2. 1. 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.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Gminy Zalewo.

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. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe),
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej,
- 3) spełnia kryterium dochodu określone w niniejszej uchwale.

§ 4. Umowę najmu lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w § 3 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 150% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego i 100% najniższej emerytury na każdą osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Przed zawarciem umowy najmu osoba uprawniona zobowiązana jest dostarczyć dokumenty, o których mowa w art. 21b ust. 1-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 6. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, o której mowa art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i która spełnia warunki określone w § 3 niniejszego rozdziału;

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. Jeżeli zajmowany lokal nie spełnia kryterium powierzchni pokoi dla najmu socjalnego lokalu lub dochody członków gospodarstwa domowego byłego najemcy przekraczają kryteria dochodowe umożliwiające zawarcie najmu socjalnego lokalu, Gmina może wskazać inny lokal mieszkalny lub zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony.

§ 8. 1. Na wniosek lokatora, u którego średni miesięczny dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza 50% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego lub 25% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego – może być stosowana stawka czynszu obniżającego zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9. 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.

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

- 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) posiadają lub członek gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności,
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 4) opuściły dom dziecka, inna palcówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w domu dziecka, innej placówce opiekuńczo – wychowawczej lub rodzinie zastępczej mieszkały na terenie Gminy Zalewo i wniosek o najem lokalu został złożony nie później niż w terminie jednego roku od dnia opuszczenia domu dziecka, innej placówki opiekuńczo – wychowawczej lub rodziny zastępczej;
- 5) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 6) ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych lub uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych.

Rozdział 5

Zasady wynajmowania lokali służbowych

§ 11. 1. Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy gminy mogą być wynajmowane jako lokale służbowe.

2. Burmistrz Zalewa może wynajmować lokal służbowy na czas trwania stosunku pracy.

3. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu służbowego, zobowiązane są w terminie od 2 stycznia do 31 marca każdego roku do dostarczenia Wynajmującemu lokal, aktualnego zaświadczenia o pozostawianiu w stosunku pracy.

4. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 3, we wskazanym terminie stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu służbowego.

Rozdział 6

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.

§ 12. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonać zamiany lokali po złożeniu do wynajmującego pisemnego wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali.

2. Najemcy lub byłemu najemcy zalegającemu z opłatami można zaproponować zamianę lokalu na inny lokal, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

3. Zamiana lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza i tylko w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku do remontu, przebudowy lub rozbiórki lub
- 2) wydania orzeczenia, w którym lokal zostanie uznany za nienadający się na stały pobyt ludzi lub
- 3) klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

4. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może nastąpić po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie zamiany najemcy.

Rozdział 7

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

§ 13. 1. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatrywane są przez Burmistrza Zalewa po zasięgnięciu opinii Zespołu Doradczo - Opiniującego powołanej Zarządzeniem Burmistrza.

2. Do zadań Zespołu Doradczo – Opiniującego należy kontrola społeczna nad prawidłową gospodarką zasobem mieszkaniowym Gminy, a w szczególności:

- 1) opiniowanie projektu listy osób oczekujących na przydział lokalu;
- 2) opiniowanie skarg i odwołań;
- 3) opiniowanie innych spraw w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy..

3. Pracą Zespołu Doradczo - Opiniującego kieruje jej Przewodniczący.

§ 14. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 15. 1. 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.

2. Pozytywnie zweryfikowane wnioski zostają przekazane Zespołowi Doradczo – Opiniującemu, celem zaopiniowania.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie.

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

§ 16. 1. Ocena wniosków dokonywana jest przez Wynajmującego według stanu faktycznego na dzień złożenia wniosku.

2. Projekty list osób, grupujących osoby według rodzaju udzielanej pomocy mieszkaniowej, spełniających warunki, o których mowa w § 3, sporządzane są według kolejności wpływu kompletnego wniosku spośród osób i gospodarstw domowych, którzy w obowiązującym terminie złożyli wnioski i spełnili określone w uchwale wymogi. Dodatkowo sporządzana jest lista osób, których wnioski pozostawiono bez rozpoznania.

§ 17. 1. Projekty list kierowane są do Zespołu Doradczo - Opiniującego celem jej zaopiniowania.

2. Listy, o których mowa w ust. 1 grupujące osoby według rodzaju udzielanej pomocy mieszkaniowej, po akceptacji przez Burmistrza - podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zalewie oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej celem zapewnienia kontroli społecznej.

3. Listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu mieszkalnego oraz zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie uchwały, są włączane do projektu listy, o której mowa w ust. 1. O kolejności umieszczenia na liście decyduje dzień złożenia kompletnego wniosku (przez co rozumie się złożenie wniosku wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami).

4. Listy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 podlegają weryfikacji raz w roku kalendarzowym, w terminie od 2 stycznia do 31 marca poprzez złożenie aktualnych oświadczeń i deklaracji wymienionych w art. 21b ust. 1-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Skreśla się z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

§ 18. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje skreślenie osoby z wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, przedkłada się ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal będący przedmiotem przyszłej umowy.

3. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub prawomocnego orzeczenia separacji małżonków umieszczonych na wykazie osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, obojgu będzie wskazany jeden lokal, chyba że któreś z małżonków złoży w formie pisemnej oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

§ 19. 1. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy udokumentować fakt spełnienia kryterium

dochodowego wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu i złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu, domu mieszkalnego lub jego części położonego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości oraz oświadczenia o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

2. Osoby zakwalifikowane do najmu socjalnego lub najmu lokalu mieszkalnego i objęte ostateczną listą otrzymują ofertę wynajęcia lokalu właściwą w stosunku do wielkości swojego gospodarstwa domowego.

§ 20. Postanowień niniejszego rozdziału nie stosuje do wynajmowania lokali osobom:

- 1) przekwaterowywanym na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 8

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

§ 21. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które 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. 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 wnioszek wraz z uzasadnieniem,
- 2) miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w zapisach § 4 i § 6 ust. 2,
- 3) nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal,

Rozdział 9

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

§ 22. 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 10

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.

§ 23. 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 2021 r., poz. 2268 z późn. zm.)

oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (jednolity tekst: Dz. U. z 2022 r., poz. 477 z późn. zm.)

§ 24. 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 § 17, podejmuje Burmistrz Zalewa po zasięgnięciu opinii Zespołu Doradczo – Opiniującego.