

**UCHWAŁA Nr XXX/280/01**  
**Rady Miejskiej w Orzyszu**  
**z dnia 29 grudnia 2001r.**

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Orzysz.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 6 i art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) uchwala się, co następuje:

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Orzysz,
- 2) zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Miejski w Orzyszu,
- 3) lokalach - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy z terenu miasta Orzysz,
- 4) 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 71, poz. 733)

**§ 2**

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdujących się na terenie miasta Orzysz.

**§ 3**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy z terenu miasta Orzysz tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu wskazanego w ust. 1 wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne, zamienne i socjalne - określone w art. 2 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 ustawy.

**§ 4**

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Zarząd Miejski w Orzyszu lub podmiot przez niego upoważniony ( w tym zarządca).

**§ 5**

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w III kwartale danego roku, w którym rozpatrywany jest wniosek o przydział lokalu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową działającej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Orzyszu.

## **Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Orzysz**

### **§ 6**

1. Gmina Orzysz gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym na terenie miasta Orzysz wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Gminie Orzyszu przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Miejski w Orzyszu może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.
3. Osobom wymienionym w ust. 2 lokale wynajmowane mogą być tylko na czas trwania stosunku pracy.
4. Mieszkania, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> wynajmowane będą w drodze przetargu z czynszem wolnym, a stawka wywoławcza nie może być niższa niż 200% stawki obowiązującego w tym czasie czynszu.
- 1) Osoba, z którą w wyniku przetargu zostanie zawarta umowa najmu nie może wykupić tego lokalu na własność wcześniej niż po upływie 5 lat od podpisania umowy najmu.

### **§ 7**

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Orzysz z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych**

### **§ 8**

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku.
2. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.
3. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych rozpatrywane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Zarząd Miejski w Orzyszu określając jej skład osobowy i regulamin działania.
4. Komisja ta:
  - 1) opiniuje wnioski o najem lokali złożone w terminie od 1 października roku poprzedniego do 30 września roku bieżącego,
  - 2) ustala projekt listy osób uprawnionych do najmu lokalu
5. Zatwierdzenia listy dokonuje Burmistrz Orzysza
6. Ogłoszenie list osób, uprawnionych do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony następuje do 31 grudnia roku poprzedzającego z informacją o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
7. Osoby nie umieszczone na liście rocznej mogą ubiegać się ponownie, składając nowy wniosek w następnym roku.

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

### **§ 9**

1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba:

- 1) która zamieszkuje lokal, w którym na osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
  - 2) inne osoby, które spełniają kryteria wymienione w uchwale,
2. Postanowienie ust. 1 nie dotyczy osób lub rodzin, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na budowę

## § 10

1. W pierwszej kolejności zawiera się umowę na lokal socjalny:
- 1) w przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego
  - 2) z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, nie ma tytułu prawnego do innego lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące nie przekraczały 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wielorodzinnym
  - 3) z osobą opuszczającą Dom Dziecka po osiągnięciu pełnoletności jeżeli nie ma możliwości zamieszkania z rodzicami lub prawnymi opiekunami gdzie wcześniej mieszkała
  - 4) z osobami, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony i może być przedłużona.

## § 11

Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

## Zamiany mieszkań

## § 12

1. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnej zgody wynajmujących lub właścicieli posiadających tytuł prawny do tych lokali.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana taka nie narusza interesów najemcy i jest korzystna dla Gminy, a w szczególności:
  - a) najemca lokalu gminnego nie ma zadłużeń z tytułu czynszu i innych opłat,
  - b) umowa zawarta jest na czas nieoznaczony
3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

### § 13

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej.
2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę lokalu, w którym utrudnienie nie będzie występować.

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

### § 14

Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność miasta ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

- a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,
- c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych - nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę).

### § 15

1. Prawo najmu lokalu po śmierci zmarłego mają zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające lub przysposobione oraz osoba, która faktycznie pozostawała w pożyciu małżeńskim z najemcą i stale z nim zamieszkiwała. Osoba ta musi wykazać, że lokal mieszkalny zmarłego najemcy stanowił jej aktualne centrum życiowe i wspólnie niepodzielnie zajmowała całe mieszkanie.
2. W stosunek najmu po zmarłym może wstąpić osoba, która zamieszkiwała stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 10 lat i miała zawartą z nim umowę o opiekę za zgodą Urzędu wyrażoną w formie decyzji administracyjnej lub wystąpiła o wydanie takiej decyzji przed dniem 12 listopada 1994r.
3. Gdy po zmarłym w lokalu pozostała tylko nieletnia osoba bliska będąca pod władzą rodzicielską można przekwaterować ją do mieszkania rodziców.
4. W stosunek najmu po zmarłym nie mogą wstąpić osoby, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego np. były najemcami, właścicielami, posiadaczami spółdzielczego prawa do innego mieszkania.

**Zwiększenie mieszkaniowego zasobu miasta Orzysz poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.**

### § 16

1. Mieszkaniowy zasób miasta Orzysz można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność miasta Orzysz, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania

2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitałnym remonta lokali mieszkalnych.
3. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych robót budowlanych w ust. 2 typują zarządcy budynków.
4. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno-architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.
5. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w ust. 4 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Orzyszu.
6. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Zarząd Miejski w Orzyszu.
7. Wybór osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Zarząd Miejski w Orzyszu.
8. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w ust. 7 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.
9. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokali do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowanie rozliczenia z tym związane.
10. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisijnym odbiorze lokalu, inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

### Postanowienia końcowe

#### § 17

1. Wynajmujący powinien w pierwszej kolejności zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu, stanowiącego własność Gminy z najemcami:
  - a) zajmującymi część lokalu wspólnego, w którym przypada mniej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę uprawnioną, na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie,
  - b) zajmującymi część lokalu wspólnego, w którym przypada mniej niż 15 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę uprawnioną, na zwolnioną część lokalu we wspólnym składzie, w którym występuje wspólna używalność sanitariatów,
  - c) lokalu, na opróżniony lokal przyległy, który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

#### § 18

1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Nie dotyczy lokali socjalnych i zamiennych.
2. Zasady dotyczące ustalania wysokości kaucji, odstąpienia od jej pobrania, rozłożenia jej na raty i umorzenia określi Zarząd Miejski w Orzyszu.
3. W przypadku podnajmowania lokalu bez zgody wynajmującego może nastąpić rozwiązanie umowy najmu.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Orzyszu.

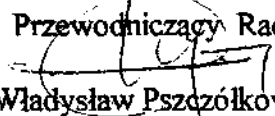
§ 20

Tracą moc:

- 1) uchwała Nr II/11/98 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 30 listopada 1998r w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- 2) uchwała Nr VI/37/94 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 21 grudnia 1994r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 21

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

Przewodniczący Rady  
  
Władysław Pszczółkowski