

Akceptuję
07.12.2017r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

z dnia 2017 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 ze zm), Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

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

§ 2. Ileć 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 (tj. Dz. U. z 2016 poz. 1610 ze zm.)
- 2) „lokalu” - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Nie jest w rozumieniu ustawy lokalem, pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub znajdujące się w innych budynkach, służących do celów turystycznych lub 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 przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 4) „pomieszczeniu tymczasowym” - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania i gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, które oddawane jest w najem osobie, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego,
- 5) „lokalu zamiennym” - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony dotychczas używany lokal, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym: warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni,
- 6) „powierzchni mieszkalnej lokalu” - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w zajmowanym lokalu;
- 7) „wnioskodawcy” - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Orzysz z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 8) „dochódzie” - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 180)

gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania wywodzą z prawa tej osoby;

- 10) „najniższej emeryturze” - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 11) „Burmistrz” - należy przez to rozumieć Burmistrza Orzysza;
- 12) „Gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Orzysz.
- 13) „administratorze” - należy przez to rozumieć administrującego lokalami wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz.

§ 3.1 Gmina Orzysz gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom, którzy faktycznie zamieszkują na terenie Gminy Orzysz przez co najmniej okres ostatnich 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o wynajem spełniającym łącznie następujące warunki:

- wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu, albo nie przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego,
 - członkowie rodziny i osoby wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą, z którymi wnioskodawca ubiega się o lokal, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu, albo nie przysługuje im tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Orzysz z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony.
 3. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust.1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.
 4. Osobom wymienionym w ust.2 lokale wynajmowane mogą być tylko na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu oraz zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony.

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się:

- 1) do 175% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 125% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się wysokość dochodu, na jednego członka gospodarstwa domowego, uzasadniającego zastosowanie obniżki stawki czynszu (poza stawką czynszu najmu ustaloną w formie przetargu):

- 1) do 145% najniższej emerytury- w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 95 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego, gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat.

4. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu, właściwej dla danego lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę czynszu:

- 1) lokal bez instalacji urządzeń wodociągowych - 10%
- 2) lokal bez instalacji urządzeń kanalizacyjnych - 20%
- 3) lokal położony na poddaszu - 10%

4) lokal położony w miejscowościach poza granicami miasta – 20 %

5. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić z uwzględnieniem kilku czynników, jednakże maksymalna łączna kwota obniżenia nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu.

6. Dochód, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1 i 2 ustala się w oparciu o średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie stawki czynszu.

7. Warunki dochodowe, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2. muszą zostać spełnione na dzień zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym kryteria wskazane w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały, w sytuacji spełnienia dodatkowych kryteriów:

- 1) Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 3 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 6 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) Wnioskodawca spełnia warunki dochodowe, o których mowa w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały.

9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu nie dotyczy osób, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal albo budynek mieszkalny.

§ 5. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą umowę rozwiązano z przyczyny zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione łącznie:

- 1) spłatę zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu,
- 2) regulowanie opłat bieżących z tytułu zajmowania lokalu;
- 3) nienaruszanie zasad porządku domowego.

2. W uzasadnionych przypadkach, spowodowanych trudną sytuacją życiową osoby, o której mowa w ust. 1, Gmina może zawrzeć umowę najmu z tą osobą, po zawarciu ugody z Burmistrzem, określającej warunki spłaty zadłużenia i jej realizacji przez okres co najmniej 6 miesięcy.

3. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą rozwiązano umowę ze względu na wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu, po ustaniu przyczyny wypowiedzenia, pod warunkiem wykazania nienagannego zachowania się przez okres co najmniej 6 miesięcy osoby, z którą rozwiązano umowę z tej przyczyny oraz osób wspólnie z nią zamieszkujących w lokalu.

§ 6. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z pełnoletnią osobą, będącą najbliższym członkiem rodziny dotychczasowego najemcy (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoby, w stosunku do których dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny), po łącznym spełnieniu przez wnioskodawcę następujących warunków:

- 1) brak możliwości zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą;
- 2) całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu;
- 3) wnioskodawca jest uprawniony do zamieszkania w lokalu z dotychczasowym najemcą;
- 4) wnioskodawca jest w lokalu zameldowany na pobyt stały i zamieszkuje stale wspólnie z dotychczasowym najemcą;
- 5) wnioskodawca i jego współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu.

§ 7. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobą zajmującą lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy Orzysz, znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i rodzinnej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o ile osoba zajmująca lokal nie narusza zasad porządku domowego oraz nie posiada zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal, chyba, że osoba, o której mowa zajęła lokal samowolnie.

§ 8. Jeżeli istnieje konieczność wykonania eksmisji wobec osób, którym sąd przyznał w wyroku prawo do lokalu socjalnego, a standard lokalu mieszkalnego zajmowanego przez osoby objęte eksmisją odpowiada standardowi lokalu socjalnego, Gmina może zaproponować tym osobom zawarcie umowy najmu tego lokalu w ramach realizacji wyroku sądu.

§ 9. Gmina - w miarę posiadanych możliwości - dążyć będzie do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę (tj. lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń: części wspólnych korytarza, przedpokoju, łazienki, w c.) z uwzględnieniem stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy. W tym celu Gmina może:

- 1) wynająć zwolnioną przez innego najemcę część lokalu pozostającemu najemcy;
- 2) wynająć pozostającemu najemcy inny, samodzielny lokal.

§ 10. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobą, która z własnych środków i własnym staraniem wyremontowała wolny zdewastowany lokal mieszkalny, pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy Orzysz, na podstawie zawartej w tym celu umowy z Gminą, jeżeli wartość remontu wyniesie nie mniej niż czynsz najmu lokalu za okres 12 miesięcy oraz rozliczyć poniesione ustalone koszty, w opłacie czynszu za lokal mieszkalny.

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

2. W przypadku, określonym w ust.1 Gmina wskaże lokal w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia zakładu karnego pod warunkiem, że wnioskodawca powiadomi Gminę o terminie opuszczenia zakładu karnego na co najmniej 6 miesięcy przed dniem zakończenia odbywania kary pozbawienia wolności.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 12. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) najemca jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jego potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego a zajmowane mieszkanie nie jest położone na parterze i w budynku nie ma windy,
- 2) powierzchnię mieszkaniową, przypadającą na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego, nie przekraczającą 4 m²;
- 3) powierzchnię mieszkaniową, przypadającą na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie przekraczającą 8 m²;
- 4) brak wyposażenia lokalu w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną oraz brak możliwości ogrzewania lokalu;
- 5) zły stan techniczny lokalu, potwierdzony przez zarządcę budynku lub Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania);

2. W odniesieniu do warunków określonych w ust.1 pkt. 2 i 3, w przypadku pomieszczenia jednoizbowego, powierzchnię mieszkalną oblicza się pomniejszając powierzchnię użytkową o 4 m² na aneks kuchenny.

Rozdział 4.

Lokale socjalne.

§ 13. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego.

2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje ponadto osobom, które spełniają kryteria wskazane w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek opiekuńczo – wychowawczych, a wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożyły nie później niż 1 rok od dnia uzyskania pełnoletniości lub w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletniości nadal pozostawały w placówce opiekuńczo – wychowawczej, a wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożyły nie później niż 2 lata po ich opuszczeniu i ostatnim stałym miejscem zamieszkania była Gmina Orzysz.
- 3) średni miesięczny dochód tych osób w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w ust. 3 pkt. 1 i 2

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

- 1) do 125 % najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 75% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Dochód, o którym mowa w ust. 3 ustala się w oparciu o średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich 3-ch miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 14. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z osobą, której dochód przewyższa kwoty, określone w §13 ust.3 pkt.1 i 2, lecz nie jest wyższy niż kwoty, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 1 i 2 jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny wspólnie zamieszkujący pozostaje w szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub rodzinnej, a zawarcie umowy jest szczególnie uzasadnione ze względu na zasady współżycia społecznego.

Rozdział 5.

Zasady i warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych.

§ 15. 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 w lokalu od co najmniej 5 lat;
- 2) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przez okres ostatnich 2-ch lat przed złożeniem wniosku przypada nie więcej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu, a miesięczny dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w § 4 ust. 1 pkt.1 i 2

§ 16. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę 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 zamiany 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 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2046 ze zm.)
- 2) inne dokumenty, np. zaświadczenia lekarskie, wypisy ze szpitala z epikryzą, potwierdzające ciężką, przewlekłą chorobę.

§ 17. 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 zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia lokalu;
- 3) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowanie lokalu.

§ 18. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali, polegającą na wskazaniu najemcy innego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany, w przypadku gdy:

- 1) zajmowany przez najemcę lokal znajduje się w budynku, w którym udział Gminy w nieruchomości wspólnej wynosi mniej niż 20%, a najemca nie wyraził woli nabycia tego lokalu;
- 2) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal, a w wyniku zamiany wynajmie lokal, którego koszty zajmowania będą niższe od dotychczas ponoszonych;

3) zamiana prowadzi do usamodzielnienia lokalu.

§ 19. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga zgody Gminy.

2. Jeżeli najemca, bądź dotychczasowy najemca zajmujący lokal bez tytułu prawnego zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spłata zadłużenia za lokal gminny.

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

- 1) przedłożeniu przez wnioskodawcę dokumentu stwierdzającego posiadanie tytułu prawnego do zamienianego lokalu oraz zgody na zamianę właściciela lokalu nienależącego do zasobu Gminy;
 - 2) udokumentowaniu, że lokal nienależący do zasobów mieszkaniowych Gminy służył celom mieszkaniowym wnioskodawcy w okresie co najmniej 2 lat przed dniem złożenia wniosku o zamianę;
 - 3) złożeniu oświadczeń o niezaleganiu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.
4. Zgodę na zamianę lokali określonych w ust. 3 podejmuje Burmistrz.

§ 20. Przy rozpatrzeniu wniosku o zamianę lokali nie obowiązują warunki określone w § 4 ust. 1 pkt.1 i 2

§ 21. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, zalegającej z opłatami za zajmowany lokal Gmina może, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu, wskazując osobę ubiegającą się o zamianę, o którym mowa w §17.

§ 22. 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. 5m² powierzchni pokoi na osobę.

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

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

§ 23. Osoby zgłaszający wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu składają wnioski do Burmistrza.

Rozdział 6.

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

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

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

- a) rodzice, dzieci
- b) pełnoletnie rodzeństwo najemcy;
- c) powinowaci: synowa, zięć,

- 2) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały przez ostatni okres co najmniej 5-ciu 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 albo nie przysługuje im tytuł prawny do lokalu mieszkalnego,

- 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 powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

4. Umowa najmu z osobą, o której mowa w art. 691 §1 i § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta po spełnieniu przez tę osobę warunków, określonych w ust. 2 w sytuacji, gdy umowa najmu ze zmarłym najemcą została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal - po ich uregulowaniu przez wnioskodawcę o najem lokalu.

Rozdział 7.

Kryteria i sposób oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m².

§ 25. 1. Ustala się niżej wymienione kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²:

- 1) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem rodzinom liczącym 7 i więcej osób, spełniającym kryteria określone w § 4 ust. 1 § 13 którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i które uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej;
- 2) w przypadku, kiedy nie będzie wniosków rodzin liczących 7 i więcej osób lokal taki zostanie oddany w najem rodzinie o mniejszej ilości osób, spełniającej kryteria określone w § 4 ust. 1 i § 13, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i które uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
- 3) w przypadku braku uprawnionych wskazanych w pkt. 1 i 2 mieszkania, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być wynajmowane w drodze przetargu z czynszem wolnym, a stawka wywoławcza nie może być niższa niż 200% stawki obowiązującego w tym czasie czynszu oraz z możliwością wykupu tego lokalu nie wcześniej niż po upływie 2 lat.

2. Umowa najmu lokalu określonego w ust. 1 może być zawarta z osobą spełniającą kryteria określone w ust. 1, która uzyskała pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 8.

Oddanie przez najemcę lokalu do bezpłatnego używania oraz w podnajem.

§ 26. 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 jest to uzasadnione ze względu na:

- 1) podjęcie pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcie nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenie poza miejscem zamieszkania;
- 4) gdy stan zdrowia najemcy wymaga pomocy osób trzecich. Najemca ma obowiązek udokumentowania zaistnienia jednej z okoliczności, o których mowa w pkt. 1-4.

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 Burmistrz.

Rozdział 9.

Remonty lokali i adaptacje na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych, w drodze konkursu ofert.

§ 27. 1. Lokale mieszkalne, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny dla Gminy lub, które zostały opróżnione w wyniku wykonania eksmisji, a także pomieszczenia niemieszkalne (strychy, pralnie, suszarnie), mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert.

2. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń, wykaz lokali do remontu, ich lokalizację oraz warunki adaptacji, która odbędzie się na koszt i staraniem przyszłego najemcy.

3. Wykaz, o którym mowa w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości do dnia 10-go pierwszego miesiąca każdego kwartału, o ile Gmina dysponuje lokalami do remontu.

4. W konkursie ofert mogą brać udział osoby, które:

1) zamieszkują na stałe na terenie Gminy;

2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zajmują lokal komunalny, który przekażą gminie w stanie nadającym się do zasiedlenia, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy na wyremontowany lokal - na podstawie odrębnej umowy, zawartej z Burmistrzem.

5. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w konkursie ofert, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom, umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu komunalnego oraz osobom, wobec których Gmina posiada zobowiązanie do dostarczenia lokalu.

6. Oferta, o której mowa w ust. 1 musi zawierać:

1) oświadczenie wnioskodawcy o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu; w przypadku małżonków, również oświadczenie współmałżonka;

2) oświadczenie, dotyczące zapoznania się ze stanem technicznym pomieszczenia i warunkami adaptacji;

3) informację o sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej, materialnej i zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny.

7. Wyboru oferty dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Umowę na przeprowadzenie prac remontowych lub adaptacyjnych zawiera Burmistrz. W umowie określa się w szczególności termin, zakres, warunki techniczne i koszt wykonania remontu lub adaptacji.

9. Po dokonaniu przez Burmistrza odbioru technicznego i dopuszczeniu do użytkowania lokalu uzyskanego w drodze remontu lub adaptacji, zawierana jest umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

10. Zmiana inwestora wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 10.

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

§ 28.1 Podstawą ubiegania się o przydział lokalu zawieranego na czas nieokreślony i lokal socjalny 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 lokali socjalnych rozpatrywane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwanej dalej „Komisją”.

4. Wnioskodawcy przed rozpoczęciem prac Komisji, uzupełniają złożone wnioski o:

1) udokumentowane dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego, osiągnięte w okresie ostatnich 3 miesięcy tj. za III kwartał roku, w którym rozpatrywany jest wniosek przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

5. Komisję powołuje Zarządzeniem Burmistrz, określając jej skład osobowy i regulamin działania.
6. Komisja:

- 1) w IV kwartale każdego roku opiniuje wnioski o najem na czas nieoznaczony złożone w terminie od 1 października roku poprzedniego do 30 września danego roku.
- 2) opiniuje wnioski o poprawę warunków mieszkaniowych w drodze zamiany oraz wnioski osób ubiegających się o lokal socjalny, które rozpatrywane są w miarę potrzeby.
- 3) dokonuje w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego ustalenia projektu rocznej listy osób oczekujących uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o lokal socjalny - spośród wnioskodawców spełniających kryteria określone w § 4 ust.1 pkt.1 i 2 i §13 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz §13 ust.3 pkt.1 i 2, a także tworzy listę osób oczekujących na zamianę lokali.

6. Zatwierdzenia listy dokonuje Burmistrz. Zatwierdzenie listy jest ostateczne.

7. Realizacja przydziału lokali dla osób oczekujących z listy następuje w kolejności zależnej od metrażu pozyskanych wolnych mieszkań i liczebności rodzin.

8. Dopuszczą się 2-krotną odmowę propozycji przyjęcia lokalu. Odmowa trzeciej propozycji skutkować będzie skreśleniem z listy i koniecznością ponownego składania wniosku rodziny o przyznanie lokalu zgodnie z procedurami określonymi w niniejszej uchwale.

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

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

- 1) działalność Społecznej Komisji Mieszkaniowej jako organu opiniodawczego w sprawach, o których mowa w niniejszej uchwale.
- 2) podawanie do publicznej wiadomości listy osób, którym przyznano lokal poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Orzyszu.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§ 30. Traci moc uchwała nr XXX/280/01 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 grudnia 2001 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz.

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

Przewodniczący Rady

Adam Myka

KANCELARIA PRAWNA - Marcin Adamczyk,
Jerzy Janikowski i Partnerzy s.c.
Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Podpis data 17