

13 LIS. 2019

Akceptuję

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU

z dnia

**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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1182 ze zm.)
- 2) „lokalu” - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom 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 internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 3) „tymczasowym pomieszczeniu” - 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, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;
- 4) „lokalu zamiennym” - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, 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;
- 5) „powierzchni użytkowej lokalu” - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 6) „wnioskodawcy” – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Orzysz z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 7) „dochódzie” - 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),

- 8) „gospodarstwie domowym” - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),
- 9) „najniższej emeryturze” - należy przez to rozumieć kwotę aktualnej najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 10) „Burmistrzu” - należy przez to rozumieć Burmistrza Orzysza;
- 11) „Gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Orzysz.
- 12) „administratorze” - należy przez to rozumieć administrującego lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz.
- 13) „Komisję” - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową

§ 3. 1. Gmina Orzysz gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które faktycznie zamieszkują na terenie Gminy Orzysz.

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

Rozdział 2

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

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem 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:

- 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 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. 1. 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 Komisji, 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.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, Burmistrz Orzysza może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej ze względu na stan zdrowia, bądź stan zdrowia członków rodziny, której nie przysługuje

pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji działającej przy Burmistrzu Orzysza, poprzedzonej potwierdzeniem warunków zamieszkiwania.

§ 8. Jeżeli istnieje konieczność wykonania eksmisji wobec osób, którym sąd przyznał w wyroku prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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 6 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 przekaze 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, zajmując 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 mieszkaniową oblicza się pomniejszając powierzchnię użytkową o 4 m² na aneks kuchenny.

Rozdział 4

Najem socjalny lokali

§ 13. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje ponadto osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w skutek 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 na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu:

- 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. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobą, której dochód przewyższa kwoty, określone w §13 ust. 3 pkt 1 i 2, lecz nie jest wyższy od kwoty, o których mowa w § 4 ust. 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.

2. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu, jeżeli najemca:

- 1) nie posiada zadłużenia za zajmowanie lokalu,
- 2) nie narusza zasad porządku domowego ,
- 3) na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu,
- 4) dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu komunalnego,
- 5) standard zajmowanego lokalu spełnia warunki lokalu komunalnego
- 6) najemca lokalu poniósł (w uzgodnieniu z właścicielem lokalu tj. Gminą Orzysz) – standard zajmowanego lokalu

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 3 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 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1172 z późn zm.)
- 2) inne dokumenty, np. zaświadczenia lekarskie, wypisy ze szpitala z epikryzą, potwierdzające ciężką, przewlekłą chorobę.

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

2. Warunkiem zamiany o której mowa w ust. 1 jest przeprowadzenie przez wnioskodawcę na własny koszt remontu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany i przekazanie Gminie dotychczas zajmowanego lokalu w stanie nadającym się do zasiedlenia.

3. Po przeprowadzeniu remontu na własny koszt istnieje możliwość odliczenia poniesionych kosztów prac remontowych od naliczeń należnego czynszu za lokal, zgodnie z przedstawionymi fakturami VAT/rachunkami oraz z kosztorysem inwestorskim sporządzonym przez inspektora nadzoru budowlanego na podstawie zawartej w tym celu umowy z Gminą, jeżeli wartość remontu wyniesie nie mniej niż czynsz najmu lokalu za okres 6 miesięcy oraz rozliczyć poniesione ustalone koszty w opłacie czynszu za lokal mieszkalny.

§ 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 nie należącego do zasobu Gminy;

2) udokumentowaniu, że lokal nie należący 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 będące przedmiotem najmu socjalnego, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lokalu na inny lokal, spełniający warunki, o których mowa w art. 22.ustawy, 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 będącego przedmiotem najmu 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

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych , z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb, wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 25. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 2) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażony w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 3) W przypadku osób z niepełnosprawnością wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 4) W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo – przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 5) W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą,
- 6) W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem

odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 17 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę,

7) W przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to praw.

Rozdział 8

Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1111 ze zm.)

§ 26. Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego:

1. Gmina może przeznaczać, na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1111 ze zm.), wolne lokale mieszkalne.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, jednostka samorządu terytorialnego składa do Wydziału Inwestycji, Gospodarki Komunalnej, Planowania i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Orzyszu, wniosek określający: cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania 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.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w pkt 1, podejmuje Burmistrz Orzysza na wniosek Wydziału Inwestycji, Gospodarki Komunalnej, Planowania i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Orzyszu, po uzyskaniu opinii Komisji.

Rozdział 9

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

§ 27. 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 i § 13 którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i które uzyskały pozytywną opinię Komisji;
- 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 Komisji.

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 Komisji.

Rozdział 10

Oddanie przez najemcę lokalu do bezpłatnego używania oraz w podnajem

§ 28. 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 będących przedmiotem najmu socjalnego lokalu.

8. W sprawach zgody na podnajem lub oddanie w bezpłatne używanie rozstrzyga Burmistrz.

Rozdział 11

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

§ 29. 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 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 Komisji.

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 Komisji.

Rozdział 12

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

§ 30. 1 Podstawą ubiegania się o przydział lokalu zawieranego na czas nieokreślony 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 Komisję.

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 Komisję.

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 najem socjalny lokalu, 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 najem socjalny lokalu - 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 nieumieszczone 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 o najem socjalny lokalu odbywa się poprzez:

- 1) działalność Komisji jako organu opiniodawczego w sprawach, o których mowa w niniejszej uchwale.

Rozdział 13 **Postanowienia końcowe**

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§ 32. Traci moc uchwała nr XLVII/346/17 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 grudnia 2017 roku w sprawie określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz.

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

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

Podpis 32 data 13.11.2018

SEKRETARZ GMINY

mgr Monika Łepicka-Gij

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Zgodnie z art. 4 i 21 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.). gmina będzie zapewniać lokale mieszkalne w ramach najmu socjalnego i będzie mógł być to każdy lokal spełniający wymagania ustawowe określone w art. 22 ww. ustawy. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane będą na czas oznaczony.

Ponadto, zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 6a i 6b ww. Ustawy, uchwała określa warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb, wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego.

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu określenie przepisów i zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Sporządziła:

Magda Chalecka

