

**UCHWAŁA Nr XV/138/20**

**RADY MIEJSKIEJ W BISZTYNKU**

**z dnia 28 maja 2020 r.**

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

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

**§ 1.** Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Bisztynek” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bisztynka.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXVII/168/02 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 15 lutego 2002r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bisztynek.

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

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
Zbigniew Drozdowski

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BISZTYNEK**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bisztynek.

§ 2. Ilekroć 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;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bisztynek;
- 3) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Bisztyńka;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w zajmowanym lokalu;
- 6) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Bisztynek z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo 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;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2013 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 10) administratorze – należy przez to rozumieć podmiot administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 3. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które zamieszkują teren Gminy.

### **Rozdział II.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się jako wysokość nie przekraczająca:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu ustala się jako wysokość nie przekraczająca:

- 1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Gmina może, po zasięgnięciu opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobą, której dochód przewyższa o 30% kwoty, określone w ust. 2, jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny wspólnie zamieszkujący pozostaje w szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub rodzinnej, a zawarcie umowy jest uzasadnione ze względu na zasady współżycia społecznego.

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

5. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

6. Obniżka czynszu może być udzielona o ile dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 85% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział III.**

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

**§ 5.** 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy co najmniej 5 lat do chwili złożenia wniosku (udowodnienie zamieszkiwania należy do wnioskodawcy), które spełniają warunki, o których mowa w § 4 ust. 1, a ponadto spełniają co najmniej jedną z poniższych przesłanek, z zastrzeżeniem ust. 2:

1) zamieszkują w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) posiadają lub członkowie rodziny wnioskodawcy bądź osoby zamieszkałe wspólnie z wnioskodawcą orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności;

4) wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie;

- pod warunkiem, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu.

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

3. Przy ustalaniu pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 uwzględnia się okres ubiegania się o lokal z zasobów Gminy.

4. Warunki dochodowe muszą być spełnione na dzień złożenia propozycji lokalu. Nie spełnienie kryterium dochodowego skutkować będzie skreśleniem z listy uprawnionych do wynajęcia lokalu.

**§ 6.** Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione łącznie:

- 1) nastąpiła całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal,
- 2) opłaty z tytułu zajmowania lokalu regulowane są na bieżąco.

§ 7. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, Burmistrz może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i rodzinnej, chyba że osoba ta zajęła lokal samowolnie.

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

#### **Rozdział IV.**

##### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu**

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, które spełniają warunki, o których mowa w § 4 ust. 2, oraz osobom które spełniają co najmniej jedną z poniższych przesłanek:

- 1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 2) podlegają wykwaterowaniu z budynku będącego własnością Gminy przeznaczonego do rozbiórki, remontu, modernizacji, sprzedaży po wykwaterowaniu najemców;
- 3) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych lub innych placówek opiekuńczo-wychowawczych, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina;
- 4) udokumentują występowanie przemocy w rodzinie;
- 5) są osobami bezdomnymi w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej, których ostatnie miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy.

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

- 1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny;
- 2) opuściły dotychczas zajmowany lokal komunalny, nie dokonując z administratorem rozliczenia zobowiązań wynikających z zajmowania lokalu.

#### **Rozdział V.**

##### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

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

- 1) zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) zamieszkujące w lokalach, które ze względu na położenie lub wyposażenie techniczne są nie odpowiednie dla najemcy będącego osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, a niepełnosprawność w szczególności związana jest ze schorzeniami narządów ruchu lub inną niepełnosprawnością w stopniu znacznym;
- 3) zamieszkujące w lokalach o złym stanie technicznym, potwierdzonym przez administratora budynku lub Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania).

2. W odniesieniu do osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 wymagane jest nie zaleganie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu.

3. Liczbę osób zamieszkujących w lokalu potwierdza administrator budynku lub określa się na podstawie osób zgłoszonych do systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

## **Rozdział VI.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących to tego zasobu.**

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

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

1) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;

2) najemca nie posiada zaległości w opłatach z tytułu zajmowania lokalu, a miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w § 4 ust. 1.

**§ 12.** 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu, jeżeli najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną lub dotkniętą schorzeniami narządu ruchu, a warunki mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudniają jego funkcjonowanie.

2. W celu realizacji powyższej zamiany najemca składa pisemny wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany, w szczególności orzeczenie o stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

**§ 13.** Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu, jeżeli:

1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;

2) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowany lokal.

**§ 14.** 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 Gmina posiada tylko jeden lokal w nieruchomości wspólnej, 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.

**§ 15.** 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. W przypadku, gdy zachodzi konieczność wykonania remontu lokalu, do którego najemca chce się przeprowadzić, jest on zobowiązany do wykonania tego remontu we własnym zakresie i na swój koszt, pod nadzorem administratora lokali gminnych.

**§ 16.** Przy rozpatrzeniu wniosku o zamianę lokali nie obowiązują warunki określone w rozdziałach 2 i 3.

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

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

2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany socjalnego lokalu na inny socjalny lokal w przypadku gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego uzyskał orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, a niepełnosprawność utrudnia korzystanie z lokalu bądź zamiana na wolny socjalny lokal leży w interesie najemcy i wynajmującego.

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

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

## **Rozdział VII.**

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

**§ 19.** 1. Jeżeli w lokalu pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami bliskimi (zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), które:

1) pozostały po śmierci najemcy w lokalu, który stanowił ich centrum życiowe, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat;

2) pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, są osobami stale zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej 3 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

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

1) złożą wniosek z uzasadnieniem;

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, domu;

3) nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal;

4) wspólne zamieszkiwanie w lokalu potwierdzi administrator budynku.

3. W sytuacji, gdy umowa najmu ze zmarłym najemcą została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal 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 oraz po uregulowaniu zaległości przez wnioskodawcę o najem lokalu.

4. W przypadku niewyrażenia zgody na oddanie w najem lokali, o których mowa w ust. 1 osoby te winny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia jego przez najemcę lub jego śmierci.

## **Rozdział VIII.**

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

**§ 20.** Lokal dla osób niepełnosprawnych winien znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób, w którym przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami odbywa się bez barier (bez progów), a pomieszczenie higienicznosanitarne przystosowane jest w sposób zapewniający:

1) przestrzeń manewrową

2) dostęp do miski ustępowej i umywalki oraz natrysku.

## **Rozdział IX.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

**§ 21.** 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy

społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej składa do Burmistrza umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział X.**

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

§ 22. 1. Osoby ubiegające się o lokal z zasobów gminy winny złożyć wniosek o przydział lokalu do Burmistrza, na formularzu dostępnym w Urzędzie Miejskim w Bisztynku.

2. Złożone wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale i kwalifikowane do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu z zasobów gminy podlegają rozpatrzeniu i zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Burmistrz, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

4. Ustalenie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony i najmu lokalu socjalnego następuje w formie listy, podlegającej zatwierdzeniu przez Burmistrza. Umieszczenie wnioskodawcy na liście nie gwarantuje zawarcia umowy najmu w przypadku braku lokali, które mogą być przedmiotem najmu.

5. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu na zaproponowany do wynajęcia lokal komunalny lub najem socjalnego lokalu zostają skreślone z listy przydziału mieszkań.

6. Osoby, zakwalifikowane do otrzymania lokalu, z którymi w ciągu roku nie zostanie zawarta umowa najmu zobowiązane są dokonać aktualizacji wniosku.

7. Poddawanie kontroli społecznej wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalnego lokalu 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 uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony i najmu lokalu socjalnego, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bisztynku.