

z dnia 16 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miłomłyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Miłomłynie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miłomłyn.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie przekroczył:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

2. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie przekroczył:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Za dochód uważa się dochód określony w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2019r., poz. 2133 ze zm.)

§ 3. 1. Na wniosek najemcy mogą być stosowane obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

2. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu,
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 3) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu,
- 4) zamieszkują w lokalach podnajętych lub zajętych samowolnie,
- 5) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
- 6) zajmują lokale socjalne.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) o złym stanie technicznym potwierdzonym przez zarządcę budynku lub Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania),
- 2) w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkującym i posiadającym stałe zameldowanie na terenie Miasta i Gminy Miłomłyn przez okres co najmniej 5 lat, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 1,
- 3) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

2. Niezależnie od postanowień zawartych w pkt 1, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki lub remontu,
- 2) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 3) występują o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy,
- 4) w wyniku orzeczenia sądowego przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- 5) są inwalidami, którzy ze względu na konieczność poruszania się na wózku inwalidzkim ubiegają się o zamianę zajmowanego mieszkania na inne, dostosowane do ich potrzeb.

3. Przy ustalaniu pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 uwzględnia się okres ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobów mieszkaniowych miasta i gminy.

4.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym jedno z poniższych kryteriów:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkują i są zameldowane na terenie Miasta i Gminy Miłomłyn co najmniej 5 lat i ich średni miesięczny dochód nie przekracza dochodu ustalonego w § 2 pkt 2,
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
- 3) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
- 4) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie gminy Miłomłyn i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane na okres 2 lat z możliwością ich przedłużenia na następny okres, jeżeli lokator znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 6. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się o zamianę wynajętych im lokali mieszkalnych za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Zamiana lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy na lokal spoza tego zasobu, może być dokonana pod warunkiem uzyskania przez ubiegającego się o zamianę pisemnej zgody właścicieli obu lokali. Dla nabycia tytułu prawnego lokalu mieszkalnego w wyniku zamiany konieczne jest zrzeczenie się przez osoby zamieniające lokale uprawnień do dotychczasowych lokali.

3. Zamiana lokali mieszkalnych może być dokonana na wniosek najemcy gdy jest uzasadniona ze względu na słuszny interes, a w szczególności:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym);
- 2) możliwość uzyskania w drodze zamiany mieszkania w pobliżu miejsca pracy;
- 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;
- 5) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy winny złożyć wniosek o przydział lokalu.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu określi w drodze Zarządzenia Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn.

3. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania wolnymi lokalami z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

4. Wnioski zakwalifikowane do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie kryteriów określonych w niniejszej uchwale są rozpatrywane i opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i wpisane na listę osób oczekujących na przydział lokalu.

5. Osoby zakwalifikowane do przydziału lokalu, przed zawarciem umowy najmu zobowiązane są dokonać aktualizacji wniosku w zakresie sytuacji dochodowej.

6. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu lokalu podlegają skreśleniu listy, o której mowa w ust. 4.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę, w stosunek najmu wchodzi: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoba pozostająca w lokalu może wstąpić w stosunek najmu pod warunkiem, że nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby wymienione w ust. 1, jeżeli stale zamieszkiwały wraz z najemcą przez okres minimum 3 lat przed jego śmiercią.

3. Wspólne zamieszkiwanie w lokalu potwierdza zarządca budynku lub zostanie ono ustalone na podstawie danych zgłoszonych do systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

4. Osoby, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia, opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

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 (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r., o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.).

Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r., o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.).

§ 10. 1. Gmina może przeznaczyć 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 o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

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

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 11. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem rodzinom wieloosobowym, przy zachowaniu normatywnej powierzchni użytkowej lokalu wynikającej z przepisów o dodatkach mieszkaniowych lub w drodze zamiany pomiędzy najemcami zamieszkującymi w lokalach, gdzie na osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a najemca ten zwolni do dyspozycji wynajmującego dotychczas zajmowany lokal gminny.

2. Wolne lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², o ile nie są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowego

§ 12. 1. Traci moc uchwała Nr IX/62/2007 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 21 czerwca 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miłomłyn.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Miłomłyn.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Tomasz Kasprzak

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXIX/245/2021
Rady Miejskiej w Miłomłynie
z dnia 16 czerwca 2021 r.**

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miłomłyn.

Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie których odbywać się będzie przydział lokali na czas oznaczony i nieoznaczony.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Tomasz Kasprzak