

**UCHWAŁA NR XXVII/177/2020
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWKOWIE**

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewkowo, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony i lokale do remontu oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 2. 1. Ilekroć 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową ds. mieszkaniowych;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 6) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426);
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53);
- 8) liście mieszkaniowej - należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu;
- 9) Administratorze - należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Komunalne „Gniewkowo” Sp. z o.o., ul. Kilińskiego 9, 88-140 Gniewkowo;
- 10) lokalu chronionym - należy przez to rozumieć lokal w brzmieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.);
- 11) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem;
- 12) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. W celu zapewnienia społecznego udziału w przedmiocie przydzielenia mieszkań, Burmistrz Gniewkowa powołuje Komisję Mieszkaniową. W skład komisji wchodzi:

- Burmistrz lub jego przedstawiciel;
- pracownik Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gniewkowie;
- Pracownik Przedsiębiorstwa Komunalnego „Gniewkowo”;
- 2 radnych.

3. Komisja działa na podstawie regulaminu pracy zatwierdzonego przez Burmistrza Gniewkowa.

4. Ostateczne decyzje o przydziale bądź odmowie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz Gniewkowa.

§ 3. Lokale mieszkalne wchodzące do mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz mieszkańców Gminy Gniewkowo.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny.

2. O skierowanie na zawarcie umowy najmu lub podnajmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 170 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. O skierowanie na zawarcie umowy najmu socjalnego mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stosuje się przepisy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

5. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę dochód gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku, o którym mowa w § 11 ust. 1, ustalony w sposób określony w ust. 4, podzielony przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez 3.

6. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się wyłącznie najemcy lokali zamieszkujący w zasobie gminy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale. Za dochód do udzielenia obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu obowiązujących przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

7. Obniżki czynszu udziela się wyłącznie najemcy lokalu gminnego, w drodze oświadczenia Burmistrza Gniewkowa na okres 12 miesięcy, wydanego nie później niż w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Burmistrza.

8. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż 30%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- b) nie więcej niż 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- c) nie więcej niż 15%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- b) nie więcej niż 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- c) nie więcej niż 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniające kryteria zawarte w § 4 ust. 2 oraz:

- 1) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu.

§ 6. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalnego lokalu będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przeludnienia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne);
- 2) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (niepełnosprawność, niezdolność do samodzielnej egzystencji, szczególne zalecenia lekarskie, choroby przewlekłe);
- 3) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokość dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego, możliwości finansowych wynajęcia mieszkania na wolnym rynku);
- 4) innych czynników niż wymienione w powyższych punktach, w tym o charakterze losowym.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony przysługuje następującym osobom (rodzinom):

- 1) przewlekłe chorym lub niepełnosprawnym, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub kapitalnego remontu budynku (lokalu) dotychczas zajmowanego;
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o niższym standardzie i mniejszej powierzchni;
- 3) o długoletnim okresie oczekiwania;
- 4) zamieszkującym w budynkach nie nadających się do zamieszkania ze względu na zawilgocenie, zagrzybienie;
- 5) utraciły lokal w wyniku katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych;

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 2) jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 3) zamieszkuje z zamiarem stałego pobytu w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy;
- 4) jest wychowankiem placówki opiekuńczo-wychowawczej znajdującej się na terenie Gminy lub prowadzonej przez Gminę oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy;

5) zamieszkuje w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;

6) jest osobą przebywającą w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych lub ofiar przemocy, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres 1 roku.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można rozwiązać bez zachowania terminu wypowiedzenia jeśli najemca ma tytuł prawny do innego lokalu.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na kolejny okres jeżeli przesłanki stanowiące uprawnienia do zawarcia umowy trwają nadal.

§ 9. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz Gniewkowa, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;

2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;

3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą:

a) konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;

b) zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego jednego, wspólnego lokalu z zastrzeżeniem ust. 6.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W przypadku orzeczenia rozvodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wskazanie dwóch odrębnych lokali z zasobu Gminy tytułem realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;

b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

7. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dopuszcza się wynajęcie aktualnie zajmowanego lokalu na zasadach czynszu socjalnego, w sytuacji gdy struktura i powierzchnia lokalu są odpowiednie z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

§ 10. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinną i mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności, Burmistrz Gniewkowa może w porozumieniu z Komisją Mieszkaniową zmienić kolejność zawarcia umowy, o których mowa wyżej.

Rozdział 5.

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

§ 11. 1 Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali należy składać w Urzędzie Miejskim w Gniewkowie do dnia 31 grudnia każdego roku.

2. O zachowaniu terminu decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Miejskiego.

3. Wnioski złożone po terminie, o którym mowa w ust. 1, będą rozpatrywane w roku następnym przy tworzeniu listy osób uprawnionych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Wniosek powinien zawierać w szczególności dane:

- 1) imię, nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 2) adres miejsca zamieszkania/przebywania wnioskodawcy oraz dane eksploatacyjne lokalu,
- 3) uzasadnienie wniosku,

5. Do wniosku należy dołączyć:

- a) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, w którym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, składane zgodnie z art. 21b ust. 3 ustawy,
- b) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, składaną zgodnie z art. 21b ust. 2 ustawy,
- c) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

6. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w ust. 4-5, wnioskodawca wzywany jest do ich uzupełnienia. Brak uzupełnienia wniosku w określonym terminie uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o najem lub zamianę lokalu.

7. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy najmu lokalu uprawnia do odstąpienia od realizacji wniosku.

8. Po dokonaniu weryfikacji wniosku przez pracownika merytorycznego wydziału Urzędu, wnioskodawca otrzymuje pisemną informację o kwalifikacji wniosku na podstawie przepisów określonych w niniejszej uchwale.

9. Wnioskodawca jest zobowiązany do każdorazowej aktualizacji złożonego wniosku w zakresie, w jakim nastąpiła zmiana okoliczności objętych wnioskiem.

10. Kontrola społeczna wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokali sprawowana jest przez Komisję Mieszkaniową.

11. Raz w roku, najpóźniej do końca pierwszego kwartału, sporządzana jest lista wnioskodawców, którzy oczekują na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu. Na liście zostają umieszczeni wnioskodawcy, których wnioski zostały złożone do dnia 31 grudnia roku poprzedniego i zostały pozytywnie zweryfikowane.

12. Lista na najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali jest zatwierdzana przez Burmistrza, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, o której mowa §2 ust. 2.

13. Na corocznie sporządzanych listach umieszczani są wnioskodawcy, którzy byli ujęci na listach w latach ubiegłych, a nie zostali skierowani do zawarcia umowy najmu. Umieszczenie na liście wymaga ponownej weryfikacji dokonanej na podstawie aktualnych danych dotyczących warunków materialnych i mieszkaniowych zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale.

14. Roczne listy wnioskodawców oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokali są podawane do wiadomości i podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gniewkowie przy 17 Stycznia 11.

§ 12. 1. Burmistrz po zaopiniowaniu listy, o której mowa w §11 ust. 12 przez Komisję Mieszkaniową składa propozycję zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokalu wnioskodawcom na niej umieszczonym.

2. Oferta zawarcia umowy lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu przedkładane są wnioskodawcom na piśmie.

3. Wnioskodawca, który otrzymał propozycję, o której mowa w ust. 2, obowiązany jest poinformować pisemnie Burmistrza o przyjęciu lub niezaakceptowaniu danej oferty lokalu w terminie 14 dni od daty jej otrzymania z podaniem przyczyny w przypadku odmowy wynajmu lokalu.

4. Wnioskodawca, który przyjął ofertę zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, zobowiązany jest do zaktualizowania danych zawartych we wniosku poprzez złożenie oświadczenia o aktualnym miejscu zamieszkania, aktualnej deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o stanie majątkowym.

5. Dwukrotna (nieuzasadniona) odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego, skutkuje skreśleniem jej z rocznej listy ustalającej kolejność wydawania ofert zawarcia umowy do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego czy najmu socjalnego lokalu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

6. Zakwalifikowanie na listę oczekujących nie stanowi zobowiązania gminy do wskazania lokalu z zasobów gminy i zawarcia umowy najmu.

7. Umowa najmu z osobami wskazanymi do przydzielenia mieszkania zawiera Administrator na podstawie pisemnego skierowania przez Burmistrza.

8. Burmistrz może wskazać osobę w celu zawarcia umowy najmu nie objętej listą na dany rok, w szczególnie uzasadnionym przypadku

Rozdział 6.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 13. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawiera się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu dotychczas zajmowanego tymczasowego pomieszczenia.

4. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi w sytuacjach wskazanych w art. 25d ustawy.

Rozdział 8.

Lokale zamienne

§ 14. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zaważenia;
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny;
- 2) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- 3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- 4) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt. 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikające

z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;

5) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, wymagających koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok, które są najemcami lokali:

- a) wchodzących w skład zasobu;
- b) znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, dla których nie został ustanowiony kurator, a pozostających w zarządzie Gminy;
- c) znajdujących się w budynkach, stanowiących współwłasność Gminy i pozostających w ich zarządzie

2. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

Rozdział 7.

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

§ 15. 1. Zamiana lokalu wchodzących w skład zasobu dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Burmistrza.

3. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

4. Wnioski o zamianę lokalu przyjmowane są przez cały rok.

§ 16. 1. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:

- a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy,
- b) najemca dokonuje dewastacji lokalu.

2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

§ 17. 1. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych (potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim), mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

2. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega w opłatach czynszowych, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużenia.

§ 18. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z:

- 1) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) lokatorami mieszkań, z których jeden należy do mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) właścicielami lokali mieszkalnych.

§ 19. 1. Zamianie nie podlegają:

- 1) lokale z umową najmu socjalnego lokalu,
- 2) pomieszczenia tymczasowe

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy naruszałoby to zasady współżycia społecznego lub nie jest uzasadniony interes.

3. Nie wyraża się zgody na zamianę lokali, w wyniku której doszłoby do sytuacji zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych lub lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany, jeżeli w jej wyniku gmina uzyska co najmniej 2 samodzielne lokale.

2. Przy rozpatrywaniu przydziału lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80m² należy brać również pod uwagę dochody rodziny, które będą gwarantowały w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem tj. miesięczne dochody na jednego członka gospodarstwa domowego powinny być zbliżone do 170% najniższej emerytury.

Rozdział 9.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy

§ 21. 1. Osoby, które nie wystąpiły w trybie art.31 ustawy i art. 691 Kodeksu Cywilnego w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy oraz osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu, jeżeli spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) zamieszkiwały z najemcą stale do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy;
- 2) nie posiadają możliwości przekwaterowania do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 3) osiągają dochody określone w § 4 uchwały.

2. W razie zajmowania lokalu przez osoby nieposiadające do tego tytułu prawnego, umowa najmu tego lokalu może być zawarta, na warunkach przysługujących poprzedniemu najemcy z: małżonkiem najemcy lub byłym małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, powinowatymi w linii prostej, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą, jeżeli:

- 1) osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 3) nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z lokalu;
- 4) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.;
- 5) spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 6) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

3. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia najmu zajmowanego lokalu był art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-5, z byłym najemcą, a w razie jego śmierci lub wyprowadzenia się z osobami wymienionymi w ust. 1, dopuszczalne jest zawarcie umowy:

- 1) takiej, jaka została rozwiązana, gdy wobec wnioskodawcy nie orzeczono eksmisji lub w wyroku eksmisyjnym przyznano prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) najmu socjalnego lokalu, gdy sąd orzekający eksmisję nie orzekł o takim uprawnieniu.

4. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu wygasa po upływie 12 miesięcy. Termin ten liczy się w przypadkach określonych w ust. 1 - od rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu, w ust. 2 - od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego lub oddalenia powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 Kodeksu cywilnego.

5. Możliwość zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy sytuacji, w której ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 ustawy.

6. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w ust. 1 pkt 4, osobom uprawnionym przysługuje prawo do innego lokalu równorzędnego dla tej normy. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

7. Osobom uprawnionym do zawarcia umowy socjalnej lokalu przedstawiana jest jedna oferta, a jej odrzucenie skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

8. Jeżeli wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie, udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w stosunku do pozostałych osób zajmujących lokal.

9. Umowa najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę nie może być zawarta jeśli:

- 1) najemca opuszczający lokal zamieszkał w tej samej lub pobliskiej miejscowości w lokalu stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie innego tytułu prawnego, a powierzchnia pokoi uzyskanego lokalu zapewnia pozostawionym osobom co najmniej normy określone w art. 2 ust.1 pkt. 6 ustawy;
- 2) samowolnie zajęły opuszczony przez najemcę lokal;
- 3) naruszają zasady współżycia społecznego i porządku domowego;
- 4) są zobowiązane do opuszczenia lokalu prawomocnym wyrokiem sądowym orzekającym eksmisję.

10. Umowa najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy, nie może być zawarta, gdy:

- 1) osoby te mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) naruszają zasady współżycia społecznego i porządku domowego.

11. Osoby, o których mowa ust. 9 i 10 należy zobowiązać do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanego lokalu w terminie 1 miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

12. do czasu opróżnienia lokalu, osoby wymienione ust. 9 i 10 obowiązane są do uiszczenia comiesięcznego odszkodowania w wysokości czynszu jaki przysługuje za dany lokal z tytułu najmu.

Rozdział 20.

Warunki jakie winien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 22. 1. Budynki wielorodzinne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których znajdują się lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich:

- 1) nie wyposażone w windy, powinny posiadać pochylnię lub odpowiednie urządzenie techniczne, pozwalające osobom niepełnosprawnym na dostęp do wynajmowanego lokalu;
- 2) wyposażone w windy, powinny posiadać zapewniony dojazd z poziomu terenu i bezkolizyjny dostęp na wszystkie kondygnacje.

§ 23. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej musi zapewniać jej dostęp do wszystkich pomieszczeń w lokalu, a jego wyposażenie i rozmieszczenie powinno umożliwiać samodzielne ich użytkowanie oraz swobodę ruchów i użytkowania wyposażenia.

Rozdział 21.

Zasady przeznaczania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na mieszkania chronione

§ 24. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Mieszkania chronione powinny zapewnić osobom tam przebywającym warunki do samodzielnego funkcjonowania w środowisku i integracji ze społecznością lokalną.

3. Dysponentem lokalu chronionego pozostaje jednostka organizacyjna pomocy społecznej na podstawie nieodpłatnej umowy użyczenia, zawartej na czas nieoznaczony.

4. Dysponent lokalu ponosi opłaty za administrowanie nieruchomością oraz inne opłaty za używanie lokalu i opłaty niezależne od właściciela, a także opłaty z tytułu zawartych umów z dostawcami mediów lub dostawcami usług.

Rozdział 22.

Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 25. 1. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy wykaz lokali, które są przeznaczone do wykonania remontu przez przyszłego najemcę, określając termin składania oferty, a na podstawie informacji przedstawionych przez administratora strukturę oraz szacunkowy zakres prac remontowych.

2. Informacja o lokalach umieszczana jest na okres dwóch tygodni i jest to jednocześnie termin, w którym przyjmowane są oferty.

3. Lokale te mogą być wynajmowane za zgodą przez Burmistrza po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej osobom:

- 1) umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony;
- 2) oczekującym na liście zamian, które spełniają warunki określone w § 6 ust. 1-4;
- 3) w przypadku braku w terminie określonym w ust. 2 ofert osób wymienionych w ust. 3 pkt 1-3 pod uwagę będą brane oferty osób, które spełniają warunki określone w § 11-12

4. Osoby wymienione w ust. 3 pkt 1-3 zobowiązane są do wykonania remontu na koszt własny bez zwrotu poniesionych nakładów.

5. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Burmistrza zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu w terminie 2 miesięcy na warunkach określonych w umowie zawartej przez administratora lokali z wynajmującym. W czasie przeprowadzania remontu najmujący przez 2 miesiące nie uiszcza opłat czynszowych, jednakże ponosi koszty innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu (w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków lub odpadów i nieczystości ciekłych). W sytuacjach mających wpływ na wydłużenie terminu remontu, ale niezależnych od osoby, która uzyskała pozytywną decyzję Burmistrza, okres remontu ulega wydłużeniu o czas oczekiwania na decyzje administracyjne.

6. W wyjątkowych uzasadnionych przypadkach, Burmistrz może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wykonania remontu.

Rozdział 23.

Przepisy końcowe

§ 26. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają weryfikacji według dotychczasowych przepisów oraz ujęte na listach na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 27. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gniewkowa.

§ 29. Traci moc uchwała Nr VI/43/2007 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 5 marca 2007; Uchwała Nr XXX/240/2008 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 28 października 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady



Szymon Krzysztofik

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Gniewkowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019 r. Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”. Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Ponadto projekt uchwały wprowadza podniesienie progu kryterium dochodowego, od którego zależy przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy. Wprowadzenie takiej zmiany jest konieczne ponieważ w ubiegłych latach płaca minimalna wzrastała szybciej niż najniższa kwota emerytury. Powodowało to, że osoby które otrzymywały wynagrodzenie w wysokości płacy minimalnej nie kwalifikowały się do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu gminy. Ponadto w toku realizacji zapisów uchwały stwierdzono konieczność wprowadzenia do uchwały zapisu dotyczącego wprowadzenia zasad przeznaczania lokali mieszkalnych wymagających remontu, na koszt i ryzyko przyszłego najemcy, kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m². Koniecznością było doprecyzowanie w uchwale o lokalach zamiennych jak i również doprecyzowanie zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Przewodniczący Rady
Szymon Krzysztofik
Szymon Krzysztofik