

UCHWAŁA Nr XXXIX/233/17
RADY GMINY DĄBRÓWNO
z dnia 31 października 2017 roku

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówno, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

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

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówno

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

§ 1. Niniejszy załącznik do uchwały określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówno, przyjęte zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dąbrówno;
- 2) Wójtce lub Wójtce Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dąbrówno;
- 3) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć stałą komisję powołaną przez Wójta Gminy;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć obowiązującą kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zm.);
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód członków gospodarstwa domowego, osiągnięty w okresie trzech ostatnich pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 7) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu.

Rozdział 2

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

- § 3. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80 % w gospodarstwie wieloosobowym, w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie lokalu w najem oraz datę podpisania umowy najmu.
2. O najem lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 60 % kwoty naj niższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie lokalu w najem oraz datę podpisania umowy najmu.
3. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich

dochodach może być obniżony:

- 1) o 15 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 40 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) o 10 % dla gospodarstw domowych w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 55 % kwoty najniższej emerytury.
4. W przypadku pogorszenia się sytuacji życiowej najemcy, stawka czynszu może być obniżona na podstawie obowiązujących stawek, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony;
 - b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu;
 - c) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.
5. Obniżka, o której mowa w ust. 3 udzielona jest na wniosek najemcy na okres dwunastu pełnych miesięcy liczonych od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony, z możliwością przedłużenia na kolejne dwunastomiesięczne okresy.
6. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki przed obniżką.
7. Obniżki, o których mowa w ust. 3, nie dotyczą lokali socjalnych.

Rozdział 3

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

- § 4. 1.** Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wielkość lub wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym;
 - 4) zamieszkiwanie w lokalu, w którym brak jest łazienki lub wc.
2. Najemca lokalu może wnioskować do wynajmującego o możliwość przyłączenia do wynajmowanego przez siebie lokalu, lokalu sąsiedniego, jeśli ten lokal na dzień złożenia wniosku pozostaje niezamieszkaany.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego.

§ 5.1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które nie posiadają żadnego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje prawo do takiego lokalu oraz:

- 1) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru i spełniają kryteria do zawarcia umowy lokalu na czas nieoznaczony, określony w § 3 ust. 1;
 - 2) podlegają wykwaterowaniu z budynku będącego własnością Gminy przeznaczonego do rozbiórki, remontu, modernizacji, sprzedaży po wykwaterowaniu najemców;
2. W szczególnych przypadkach, nieprzewidzianych niniejszą uchwałą Wójt Gminy może przydzielić lokal innym osobom, pomijając ustalone pierwszeństwo, po uprzedniej akceptacji Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru i spełniają kryteria do zawarcia umowy lokalu na czas oznaczony, określony w § 3 ust. 2, a także w przypadku uprawnienia do lokalu socjalnego wynikającego z prawomocnego wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

§ 6.1. Umowy najmu na lokal mieszkalny, z wyłączeniem lokali socjalnych, są zawierane na czas nieoznaczony.

2. Umowy najmu lokalu socjalnego są zawierane wyłącznie na czas oznaczony do lat trzech z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 7. Gmina może zawrzeć ponownie umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z powodu zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jeżeli zadłużenie zostało spłacone i nie wykonano jeszcze wyroku o eksmisję, a lokal jest nadal zajmowany przez tą osobę.

§ 8. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która utraciła prawo do dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego ze względu na niespełnianie kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 2, jeżeli Gmina posiada wolne lokale mieszkalne a osoba ta:

- a) spełnia kryterium dochodowe, określone w § 3 ust. 1;
- b) nie zalega z opłatami czynszowymi i innymi opłatami za używanie lokalu.

§ 9. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony można zawrzeć z osobą, która spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1, uzyskała pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, a remont przeprowadziła ze środków własnych.

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.

§ 10. 1. Wójt Gminy, może na wniosek najemcy lub z urzędu, dokonać zamiany lokalu na inny w przypadkach, gdy:

- 1) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie;

- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb;
 - 3) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia lub przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi określoną w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 4) najemca uznany przez sąd rodzinny rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi określonej w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 5) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu;
 - 6) najemca przejdzie na lokal mieszkalny o potrzebnej powierzchni i standardzie, dostosowanej do wysokości dochodów jego rodziny, gwarantującej opłacenie czynszu za najem;
 - 7) najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć wzrostu zadłużenia.
2. Osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego, w celu umożliwienia jego opróżnienia, Wójt Gminy może wskazać lokal aktualnie zasiedlony przez osoby wyrażające wolę zamiany zajmowanego mieszkania na inne.
3. Nie może dokonać zamiany mieszkania komunalnego osoba, która posiada podpisaną umowę o przydział spółdzielczego prawa do lokalu lub o kupno innego lokalu, posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest właścicielem lub współwłaścicielem domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego, a także uzyskała pozwolenie na budowę.
4. Zamiana lokali możliwa jest tylko wówczas, jeśli wszystkie osoby zameldowane w lokalu przeprowadzą się do lokalu zamiennego.
5. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym również Gmina może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali w zamian za dotychczas zajmowany lokal w przypadku, gdy:
- 1) lokator zalega z opłatami za zajmowany lokal, a w wyniku zamiany wynajmie lokal, którego koszt utrzymania będą niższe od dotychczas ponoszonych;
 - 2) zamiana prowadzi do poprawy zagospodarowania lokali.
6. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lokalu będącego własnością innej osoby, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach za zgodą właścicieli lokali.

Rozdział 6

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

- § 11. 1. Podstawą ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy jest złożenie wniosku, którego wzór stanowi załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówno.

2. Złożone wnioski opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
3. Skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w ust. 2 ustala Wójt Gminy. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi: dwaj przedstawiciele Wójta Gminy Dąbrówno, dwaj przedstawiciele Rady Gminy w Dąbrównie, jeden przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
4. Osoby, których wniosek został zweryfikowany, przyjęty i pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ujmowane są na listę osób oczekujących, zatwierdzane przez Wójta Gminy.
5. Ogłoszenia list osób uprawnionych do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, następuje do dnia 30 grudnia roku poprzedniego, z informacją o możliwości składania uwag i zastrzeżeń, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Dąbrównie przez okres 30 dni.
6. Wnioskodawca, którego nie uwzględniono na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu może w terminie siedmiu dni od dnia opublikowania listy złożyć uwagi lub zastrzeżenia.
7. Złożone uwagi i zastrzeżenia rozpatrywane będą przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w terminie 30 dni od dnia ich wpływu.
8. W przypadku uzasadnionych uwag lub zastrzeżeń, po ich pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, Wójt może dokonać korekty listy rocznej.
9. Korekta listy rocznej osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego podlega publikacji na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.
10. Osoby nie umieszczone na liście w danym roku mogą ponownie ubiegać się o przyznanie lokalu, składając nowy wniosek w następnym roku.
11. Przed zawarciem umowy najmu lokalu osoba uprawniona składa oświadczenie dotyczące aktualności danych zawartych we wniosku o najem lokalu wraz z zaświadczeniem o dochodach i aktualnymi załącznikami dotyczącymi sytuacji życiowej.

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.

- § 12.** 1. Przydział lokalu, który opuszczony został przez najemcę może nastąpić na rzecz osoby lub osób, które pozostały w tym lokalu, wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, które nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego, jeżeli dotychczasowy najemca:
- 1) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
 - 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.
2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 umowa najmu może być zawarta także z inną osobą, jeżeli złoży wniosek o zawarcie umowy najmu oraz spełnia łącznie następujące warunki:
- 1) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - 2) stale zamieszkiwała w tym lokalu przez okres ostatnich 5 lat przed śmiercią najemcy;

- 3) regularnie opłaca w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiada żadnych zadłużeń z tego tytułu;
 - 4) utrzymuje lokal w należyтым stanie technicznym.
3. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę oraz osoby, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy zostaną wezwane do opróżnienia lokalu i wydania kluczy.
 4. Do czasu opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu osoby, które pozostały w lokalu płacą Gminie odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

- § 13. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m² oddawane są w pierwszej kolejności w najem celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.