

UCHWAŁA Nr XXXIII/207/2021

Rady Miejskiej w Biskupcu

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

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

§2. 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 (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 611),
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec,
- 4) najem socjalny lokalu - należy przez to rozumieć najem socjalny określony w ustawie,
- 5) powierzchni użytkowej lokali - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie,
- 6) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Biskupiec z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 7) dochodzie - 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 ze zm.),
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe którego definicja została określona w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 10) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Biskupiec,
- 11) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, określony w ustawie,
- 12) komisji- należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane osobom fizycznym, należącym do wspólnoty samorządowej gminy, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 i § 5 uchwały i posiadają warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy.

2. Wszelkie ograniczenia związane z posiadaniem tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej stosuje się zarówno do wnioskodawcy, jak i wszystkich osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 4. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony ustala się:

- 1) do 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się:

- 1) do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek może być na wniosek najemcy obniżony zgodnie z poniższą tabelą:

Wartość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego- ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwo jednoosobowe	Gospodarstwo wieloosobowe
40%	do 50% najniższej emerytury	-----
30%	powyżej 50% do 70% najniższej emerytury	do 50% najniższej emerytury
20%	powyżej 70% do 150% najniższej emerytury	powyżej 50% do 100% najniższej emerytury

2. Warunki i zasady obniżania czynszu określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec oraz ustawa.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) bezdomność w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, która spełnia co najmniej jeden z wymienionych kryteriów:

- 1) za zgodą gminy zajmuje już lokal należący do jej zasobu, nie posiada zadłużenia lub na podstawie porozumienia z gminą spłaca zadłużenie, które stało się przyczyną wypowiedzenia umowy najmu bądź odmowy przedłużenia umowy najmu,

- 2) wykonała remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie,
 - 3) uzyskała w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących zasób gminy,
 - 4) jest dotknięta przemocą w rodzinie uniemożliwiającą wspólne zamieszkiwanie ze sprawcą - jeżeli okoliczność ta została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądu lub potwierdzona przez służby bądź instytucje zajmujące się pomocą osobom pokrzywdzonym,
 - 5) jest wychowankiem domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo-wychowawczej, a wniosek o zawarcie umowy najmu złożyła nie później niż 2 lata od dnia uzyskania pełnoletności lub w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności nadal pozostawała w placówce opiekuńczo-wychowawczej, wniosek o zawarcie umowy najmu złożyła nie później niż 2 lata po jej opuszczeniu- jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwała na terenie gminy Biskupiec i nie ma możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
 - 6) przebywa w schronisku dla bezdomnych, noclegowni, domu samotnej matki- jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwała na terenie gminy Biskupiec,
 - 7) utraciła lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
 - 8) wypowiedziano jej najem lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy,
 - 9) nie posiada, ani osoby wspólnie z nią zamieszkujące, z którymi ubiega się o najem lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Przy ustalaniu pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 powyżej uwzględnia się okres ubiegania o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

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

- § 9. 1. Zamiany lokali podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. W ramach mieszkaniowego zasobu oraz pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mogą być dokonywane zamiany lokali, jeżeli:
- 1) w zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, a lokator nie posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu,
 - 2) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej,
 - 3) osoby zajmujące co najmniej dwa lokale wyrażą chęć dokonania zamiany na mniejszą liczbę lokali,
 - 4) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowany lokal,
 - 5) z uwagi na ciężką i przewlekłą chorobę lub rodzaj niepełnosprawności najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego aktualne warunki mieszkaniowe utrudniają poprawę stanu zdrowia lub funkcjonowanie. W celu ustalenia zasadności tej zamiany należy dołączyć dokumenty potwierdzające stan zdrowia oraz zalecenia lekarskie.
3. Każdorazowa zamiana lokali z udziałem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób wymaga zgody Gminy.
- § 10. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób mogą podlegać zamianie na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także pisemną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.
2. Osoby, które w wyniku zamiany uzyskałyby tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy winny spełniać kryteria wskazane w § 4 lub § 5 oraz § 7 uchwały.

3. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust. 1 powyżej nie jest możliwe w przypadku, gdy przyszły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 11. Zamiana lokali może nastąpić na wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy, jeżeli zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

§ 12. Osoby zgłaszające wolę zamiany lokalu są wpisywane do rejestru zamian, w którym znajdują się informacje o aktualnie zajmowanym lokalu i informacje dotyczące lokalu oczekiwanego.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres co najmniej 12 miesięcy poprzedzających opuszczenie lokalu przez najemcę lub jego śmierć, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniałby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych,
- 3) wywiązują się z obowiązków lokatora w szczególności przestrzegają zapisów regulaminu porządku domowego,
- 4) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia,
- 5) powierzchnia mieszkalna zajmowanego lokalu nie przekracza 10 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 15 m²,
- 6) spełniają kryteria dochodowe wskazane w § 4 lub § 5 uchwały.

2. W przypadku, gdy osoba wnioskująca o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiła po jego śmierci, nie spełnia jedynie kryterium określonego w ust. 1 pkt 5 powyżej, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych, a w szczególności w przypadku lokali:

- 1) dla osób niepełnosprawnych ruchowo- powinny być: położone na kondygnacji dostępnej dla takich osób lub w budynkach wyposażonych w windy lub podjazdy, posiadać łazienkę dostosowaną do indywidualnych potrzeb osoby niepełnosprawnej, w tym odpowiednią przestrzeń manewrową i uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych, oraz ogrzewanie gazowe lub centralne ogrzewanie wytworzone poza lokalem,
- 2) dla osób niewidomych i słabowidzących, które mają poważnie uszkodzony wzrok i nie mogą się wspomóc pomocami optycznymi i technicznymi- powinny być: wyposażone w łazienkę, z centralnym ogrzewaniem wytworzonym poza lokalem, preferowane położenie lokalu na niższych kondygnacjach budynków,
- 3) dla osób niepełnosprawnych intelektualnie- powinny być: wyposażone w łazienkę, preferowane centralne ogrzewanie wytworzone poza lokalem .

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne rzeczywiste potrzeby osoby niepełnosprawnej wynikające z rodzaju niepełnosprawności, określone w przedłożonych orzeczeniach lekarskich i innych dokumentach i w uzgodnieniu z tą osobą w formie pisemnej.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Biskupcu składa do Burmistrza Biskupca umotywowany wniosek, określający co najmniej: cel, powierzchnię, ilość pomieszczeń, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

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

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Burmistrz Biskupca powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w drodze zarządzenia w składzie trzech osób: przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Biskupcu, przedstawiciela Policji i przedstawiciela Zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami, oraz określa regulamin działania Komisji.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały związanych z najmem lokali, oraz w uzasadnionych przypadkach dokonywanie wizji lokalnych.

§ 17. 1. Wniosek o najem lokalu z zasobu gminy lub jego zamianę kieruje się do Burmistrza Biskupca.

2. Burmistrz Biskupca, w drodze zarządzenia może określić wzór wniosku o najem lokalu oraz protokołu z rozpoznanej sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej i dochodowej.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminy zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z wymaganymi dokumentami określonymi w uchwale oraz ustawie.

4. Rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski zarejestrowane do dnia 30 września, natomiast wnioski zarejestrowane po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w czwartym kwartale następnego roku.

5. Osoby, które złożyły wnioski o najem zobowiązane są zgłaszać zmiany adresu do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.

6. Wnioski osób znajdujących się na aktualnym wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, które w bieżącym roku umów nie zawarły, kwalifikowane są do rozpatrzenia w następnym roku, pod warunkiem uaktualnienia wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

7. W przypadku stwierdzenia, że do wniosku nie załączono informacji i dokumentów wskazanych w ust. 3 powyżej oraz dokumentów potwierdzających opisane we wniosku i oświadczeniach istotne okoliczności sprawy, wnioskodawca zostanie wezwany do uzupełnienia tych braków w terminie nie krótszym niż 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

8. Komisja opiniuje wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu złożone w bieżącym roku oraz wnioski, o których mowa w ust. 6 powyżej nie później niż do dnia 30 listopada danego roku, a w uzasadnionych przypadkach niezwłocznie- przy udziale pracownika Urzędu.

9. Po uzyskaniu opinii Komisji Burmistrz Biskupca sporządza wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu na następny rok kalendarzowy w terminie do 31 grudnia każdego roku.

10. Wykazy, o których mowa w ust. 9 powyżej podawane są do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Biskupcu.

11. Wykazy obowiązują do czasu sporządzenia wykazów na kolejny rok.

12. Zmiana sytuacji finansowej w ciągu danego roku kalendarzowego osób umieszczonych na wykazie powodująca konieczność przeniesienia wnioskodawcy z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i odwrotnie nie powoduje konieczności sporządzenia nowego wykazu.

13. Osoby zakwalifikowane do otrzymania lokalu, przed skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązane są do dostarczenia aktualizacji wniosku.

§ 18. Burmistrz Biskupca skreśla z wykazów, o których mowa w ust. 9 osoby oczekujące na skierowanie do zawarcia umowy najmu, które:

- 1) przed skierowaniem do zawarcia umowy najmu, pomimo dwukrotnego wezwania, nie dostarczyły aktualnych danych o sytuacji i dochodach gospodarstwa domowego,
- 2) po weryfikacji zaktualizowanych danych nie spełniają kryteriów określonych niniejszą uchwałą umożliwiających zawarcie z nimi umowy najmu lokalu,
- 3) zrezygnowały z ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) podały nieprawdziwe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej lub finansowej,
- 5) dwukrotnie odmówiły przedstawionych przez Gminę Biskupiec propozycji lokalowych.

§ 19. Wnioski o najem realizowane są w miarę posiadanych lokali.

§ 20. Wnioski złożone i nierozpatrzone do dnia wejścia w życie uchwały podlegają rozpoznaniu na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

§ 22. Traci moc Uchwała Nr XXIII/154/2016 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2016 r. poz. 3018), zmieniona Uchwałą Nr XXIX/182/2016 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2016 r. poz. 5050).

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



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
A. Radkiewicz
Anna Radkiewicz