

**UCHWAŁA NR XIV/150/15
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 17 grudnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, pkt.15 i art. 40 ust.1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 13, art. 25. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 1774 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) Rada Gminy Biskupiec uchwala, co następuje:

§ 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec, w tym oddawanie w najem lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład zasobu gminy Biskupiec oraz zamiany pomiędzy najemcami, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec.

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

Przewodnicząca Rady Gminy


Barbara Tęgowska

Załącznik do Uchwały Nr IV/150/15

Rady Gminy Biskupiec

z dnia 17 grudnia 2015 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa :

- 1) o ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2014r. Poz. 150 ze zm.),
- 2) o artykule bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć artykuł ustawy wymienionej w pkt 1;
- 3) o Wsi - należy przez to rozumieć miejscowości Biskupiec
- 4) o mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Biskupiec;
- 5) o lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 6) o lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 7) o lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 8) o powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 9) o powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4m²;
- 10) o właścicielu – należy przez to rozumieć właściciela w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 11) o lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 12) o wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Biskupiec z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 13) o osobie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć osobę, która wykaże, że Gmina Biskupiec jest miejscem jej stałego pobytu;
- 14) o rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mających na utrzymaniu co najmniej czworo dzieci w wieku do 18 roku życia lub 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności–bezterminowo;
- 15) o gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 16) o dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.)
- 17) o dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez: pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, wojewódzki urząd pracy, urząd skarbowy;
- 18) o minimum dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 24, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia

przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach;

- 19) o niedostatku – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 24, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach;
- 20) o osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy wymienionej w pkt 28.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 2. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym, w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie lokalu w najem.

2. O lokal socjalny mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40% w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o oddanie lokalu w najem.

3. Stawki czynszu za najem Wójt Gminy Biskupiec określi w zarządzeniu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których:

- 1) na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) zamieszkanie w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) zamieszkanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wielkość lub wyposażenie techniczne nie jest odpowiednie dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym – na podstawie pisemnego wniosku tych osób,
- 4) zamieszkaniu w lokalu o złym stanie technicznym – duże zawilgocenie, zagrzybienie powstałe z przyczyn niezależnych od najemcy.

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 niezamieszkały i nie nadaje się do wynajęcia jako osobny lokal.

Rozdział 4.

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

§ 4. 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 oznaczony, określony w §1 ust1 .
- 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i z różnych przyczyn nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym poprzednio zamieszkiwały,
- 3) podlegają wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w budynku przeznaczonym do rozbiórki bądź budynku przeznaczonego do rozbiórki.

2. W szczególnych przypadkach, nieprzewidzianych niniejszą uchwałą Wójt gminy Biskupiec może przydzielić lokal innym osobom, pomijając ustalone pierwszeństwo,

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 §1 ust 2.

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.

§ 5. 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 jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego;
- 3) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia lub przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m²);
- 4) najemca uznany przez sąd rodzinny rodziną zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi (5 m²);
- 5) wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwale kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu.

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, a także jest właścicielem domu jednorodzinnego lub uzyskała pozwolenie na budowę;

4. Zamiana lokali możliwa jest tylko wówczas, jeśli wszystkie osoby zameldowane w lokalu przeprowadzą się do lokalu zamiennego;

5. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań czynszowych; wobec Gminy.

6. Z inicjatywy Gminy można dokonać zamiany na inny lokal w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

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.

§ 6. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego powinny złożyć pisemny wniosek do Urzędu Gminy w Biskupcu.

2. Osoby, których wniosek został przyjęty i pozytywnie rozpatrzony ujmowane są na listy osób oczekujących na mieszkania komunalne i socjalne, zatwierdzane przez Wójta Gminy Biskupiec.

3. Listy podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Biskupiec przez okres 30 dni.

4. Weryfikacja listy będzie dokonywana co 12 miesięcy, w zakresie spełnienia kryterium dochodowego.

Rozdział 7.

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

§ 7. 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 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Umowa najmu może być zawarta z osobami, które stałe zamieszkiwały z najemcą do chwili śmierci, wymienionymi w art. 691 Kodeksu Cywilnego.

3. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 umowa najmu może być zawarta także z innymi osobami, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy najmu oraz spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego
- 2) stałe 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 należywym stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu.

4. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę zostaną wezwane do opróżnienia lokalu i wydania kluczy.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczających 80m²

§ 8. 1. 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, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 9. 1. Wszystkie ujęte w procedurze elementy postępowania są na bieżąco monitorowane przez pracownika odpowiedzialnego za windykację zaległości czynszowych oraz radcę prawnego Gminy Biskupiec.

2. Nadzór nad całością działań sprawuje Wójt Gminy Biskupiec.
3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.