

**UCHWAŁA NR XVIII/201/16
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 29 marca 2016 r.

w sprawie: 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 z późn. zm.) 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 2001r. 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 reguluje 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 XVIII/201/16

Rady Gminy Biskupiec

z dnia 29 marca 2016 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 miejscowość 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 właściciel – 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 (jednolity tekst : Dz. U. z 2013r. poz. 966, 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 w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku nie przekraczał 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. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członka gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku, ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

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 rozbioru,
- 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. 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 oraz innych zdarzeń losowych,

- 2) opuściły dom dziecka inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności i jest pełną sierotą bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny lub lokalu w którym poprzednio zamieszkiwali,
- 3) podlegają wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w budynku przeznaczonym do rozbiórki bądź budynku przeznaczonego do rozbiórki.
- 4) osobie bezdomnej, której ostatnie miejsce stałego zameldowania znajdowało się na terenie Gminy Biskupiec.

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

4. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań wobec Gminy Biskupiec związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym.

5. 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 zaopiniowany ujmowane są na listy zatwierdzane przez powoływaną przez Wójta Gminy Biskupiec, Społeczna Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób.

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

4. Weryfikacja listy następuje co najmniej raz na 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 został opuszczony został przez najemcę może nastąpić na rzecz osoby lub osób, które pozostały w tym lokalu, na warunkach 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 stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, wymienionymi w treści 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 wnioski o zawarcie umowy najmu oraz spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego
- 2) stale zamieszkiwała w tym lokalu 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 należyłym 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 zobowiązane są w terminie 2 (dwóch) miesięcy do opróżnienia lokalu i wydania lokalu wynajmującemu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczających 80m²

§ 8. 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 objętych powyższymi regulacjami sprawuje Wójt Gminy Biskupiec.