

**UCHWAŁA NR XLII/374/18
RADY MIASTA DZIAŁDOWO**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta
Działdowo**

Na podstawie art. 7 ust 2, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, art. 22, art 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (T. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234) oraz art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000) Rada Miasta Działdowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Działdowo.

§ 2. Ilekroć w dalszej treści uchwały 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 2016 r., poz. 1610)

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę-Miasto Działdowo.

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale określone w art 2 ust 1 pkt 10 ustawy.

2. Lokale wchodzące do mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się do wynajmu jako lokale mieszkalne, socjalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz na zasadach i przy zastosowaniu kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach w celu wykonywania zadań własnych mogą być przeznaczone do wynajmu (podnajęcia) lokale wynajęte przez Gminę od innych właścicieli, przy czym za niski dochód w rozumieniu art. 20 ust 2a ustawy należy przyjmować kryterium dochodowe określone w § 6 ust 2 niniejszej uchwały.

§ 4. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe jest Gmina reprezentowana przez Burmistrza Miasta Działdowo lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca).

§ 5. 1. Zawarcie umowy najmu następuje na podstawie pisemnego przydziału lokalu dokonanego przez Burmistrza Miasta Działdowo.

2. Przydział wskazuje osoby uprawnione do najmu lokalu oraz osoby uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu.

3. W przypadku, gdy jedno z małżonków jest wnioskodawcą, oboje małżonkowie objęci przydziałem są wskazani jako najemcy lokalu, jeżeli stosunek najmu miałby służyć zaspokojeniu potrzeb rodziny.

4. Umowę najmu zawiera się w terminie 14 dni od dnia doręczenia przydziału. Jeżeli umowa nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby wskazanej do najmu przydział traci ważność. Dopuszcza się przedłużenie tego terminu na wniosek osoby wymienionej w przydziale, bądź osoby wymienionej o przydział lokalu tylko w przypadku powstania przyczyn niezależnych od niej np. choroby lub innych zdarzeń losowych niemożliwych do przewidzenia.

5. Utrata ważności przydziału nie dotyczy:

- 1) przydziałów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub zamiennego wydanych w związku z realizacją prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 2) przydziałów do zawarcia umowy najmu lokali uzyskanych w wyniku potwierdzenia tytułu prawnego prawomocnym wyrokiem sądu lub ugodą.

Rozdział II.

Zasady oddawania w najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych

§ 6. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane osobom pełnoletnim, które:

- 1) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych tj. zamieszkują w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 9,00 m² ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie domowym wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 16,00 m²,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu,
- 3) w okresie ostatnich 5 lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:
 - a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) prawa najmu lokalu mieszkalnego,
- 4) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 5) są osobami bezdomnymi, w rozumieniu art 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r., poz. 1769 z późn. zm.).

2. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać ustalone niżej kryteria dochodowe:

- 1) przy najmie lokalu na czas nieoznaczony: średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych jak i w momencie zawierania umowy,
- 2) przy najmie lokalu socjalnego: średni miesięczny dochód z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych jak i w momencie zawierania umowy,

3. Do dochodu, o którym mowa w ust 2 zalicza się dochód przeliczony na członka rodziny według ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

4. Warunek określony w ust 1 pkt 1 i 3 oraz w ust 2 może być w szczególnie uzasadnionych przypadkach pominięty wobec osób zamieszkałych w lokalach, w których opłacają czynsz, który w wyniku podwyżki w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a także wobec osób podlegających wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki lub osób, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru.

5. W sytuacjach podyktowanych uzasadnionym interesem Gminy, Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą nie spełniającą warunków, o których mowa w § 6 ust 1 oraz ust 2, ze względu na potrzeby kadrowe pracodawców z terenu miasta Działdowo. Umowę najmu lokalu związanego ze stosunkiem pracy zawiera się na okres 1 roku z możliwością jej przedłużenia, jednakże zawsze na czas oznaczony.

6. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego na okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza 40% poziomu określonego w § 6 ust 2 pkt 1 – wysokość obniżki 15% wysokości czynszu. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, a także posiadających zadłużenie w czynszu i innych opłatach związanych z lokalem.

Rozdział III.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które: 1) spełniają łącznie warunki mieszkaniowe i dochodowe, o których mowa w § 6 ust 1 i 2, a ponadto spełniają jedną z poniższych przesłanek:

- a) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,
- b) wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt – na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie,
- c) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności,

2. Pierwszeństwo może być przyznane pomimo niespełnienia łącznie warunków § 6 ust 1 i 2 osobom opuszczającym lokal z powodu podwyższenia czynszu w warunkach określonych w § 6 ust 4, a także wobec osób podlegających wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki lub osób, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru.

3. Przy ustaleniu pierwszeństwa, o którym mowa w ust 1 uwzględnia się okres od złożenia wniosku o przydział lokalu z zasobów gminnych oraz co najmniej 5 letni okres zamieszkiwania i zameldowania na terenie miasta Działdowo.

4. Gmina może również zawrzeć umowę najmu:

- 1) z osobą, z którą rozwiązano umowę z przyczyn zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, po uprzednim uregulowaniu ciężących na niej zobowiązań,
- 2) z osobą pozostałą w lokalu po opuszczeniu go przez głównego najemcę, która jest jego osobą bliską (zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione) jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu za zgodą osoby posiadającej tytuł prawny,
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu,
 - c) wybudował własny dom mieszkalny.

5. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą,

6. Osoby wymienione w ust 5 wstępują w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

7. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1)regularnie opłacają należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu,
- 2)utrzymują lokal w należywym stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu,
- 3)nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4)są mieszkańcami Gminy.

8. Gmina może w szczególnych przypadkach zawrzeć umowę najmu z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, jeżeli:

- a) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- b) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
- c) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu.

9. Najem o którym mowa w ust 4 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 8. 1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają jedną z poniższych przesłanek:

- 1)nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2)utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3)opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na okres do 3 lat z możliwością ich przedłużenia na kolejny okres, jeżeli lokator znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal Burmistrz Miasta Działdowo na jego wniosek, w uzasadnionych przypadkach może przekwalifikować zajmowany lokal na docelowy i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, o ile wnioskodawca będzie spełniał warunki ubiegania się o przydział lokalu z zasobów Gminy.

Rozdział IV.

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. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela na następujących zasadach:

- 1)z inicjatywy najemcy,
 - a) wzajemna zamiana pomiędzy najemcami,
 - b) na lokal o większej powierzchni pokoi ze względu na nadmierne zaludnienie,

- c) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie ze względu na sytuację ekonomiczną i rodzinną,
- d) na lokal o wyższym standardzie z uwagi na niski standard obecnie zajmowanego lokalu,
- e) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- f) w przypadku zaległości w czynszu i innych opłatach związanych z lokalem, zamiana lokalu jest dopuszczalna pod warunkiem wcześniejszego uregulowania zaległości przez najemcę lub osobę trzecią,

2) z inicjatywy właściciela:

- a) w przypadku nie opłacania czynszu wynajmującemu przez co najmniej trzy pełne okresy rozliczeniowe,
- b) na lokal socjalny najemcy zalegającemu z czynszem i innymi opłatami związanymi z lokalem przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję,
- c) na inny lokal komunalny najemcy zalegającemu z czynszem i innymi opłatami związanymi z lokalem po wyrażeniu przez najemcę lub osobę trzecią zgody na spłatę należności, na pisemne uznanie długu i określeniu warunków jego spłaty w odrębnej umowie.

2. Między osobami wynajmującymi lokale z zasobów gminy a osobami wynajmującymi lokale z innych zasobów, wyłącznie za zgodą właściciela uzyskaną przed rozpatrzeniem podania.

Rozdział V.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. Najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² odbywa się za zapłatę czynszu wolnego, którego wysokość strony określają w umowie. Dotyczy to mieszkań ponownie zasiedlonych oraz mieszkań po dokonaniu zamiany. Czynszu wolnego nie stosuje się dla rodzin wielodzietnych, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada do 10 m² powierzchni mieszkalnej – pokoi.

Rozdział VI.

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. Proces przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, rozpoczyna się z chwilą, kiedy lokal może być przedmiotem najmu.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w Rozdziale 2 niniejszych zasad wynajmowania lokali.

3. Wnioskodawca jest zobowiązany do składania informacji o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

4. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku dotyczący sytuacji mieszkaniowej, finansowej oraz zmiany adresu zamieszkania, w przypadku skutecznego wezwania uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy i skutkuje skreśleniem z listy przydziału.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych, dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnym do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Wniosek o przydział lokalu powinien zawierać dane o dotychczasowych warunkach zamieszkania, dochodach i ilości członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą. Do wniosku należy załączyć zaświadczenia o dochodach za ostatnie 3 miesiące.

7. Wnioski nie spełniające wymogów zostają nie rozpatrzone, a pozostałym wnioskowi nadaje się kolejny numer w rejestrze osób oczekujących na rozpatrzenie wniosku.

8. W przypadkach budzących zastrzeżenia przeprowadza się, po uzyskaniu zgody wnioskodawcy, wizję w miejscu stałego pobytu.

9. Ustalenie osób uprawnionych w pierwszej kolejności do zawarcia umowy następuje w formie listy.

10. Lista określona w ust 7 sporządzana jest na rok kalendarzowy i zawiera wykaz od 5 do 15 wnioskodawców w zależności od przewidywanej liczby lokali, które mogą być przedmiotem najmu. Umieszczenie wnioskodawcy na liście nie gwarantuje zawarcia umowy najmu w przypadku braku lokali, które mogą być przedmiotem najmu.

11. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowanie wniosków o najem lokali sprawuje Komisja ds Mieszkaniowych.

12. Komisja określona w ust 11 przedstawia Burmistrzowi Miasta Działdowo opinie, odnośnie wnioskodawców, którzy powinni zostać umieszczeni na liście określonej w ust 9.

13. Za realizację wniosku o przydział lokalu uważa się datę:

1) zawarcia umowy najmu lokalu,

2) odmowy przyjęcia dwóch kolejnych propozycji wynajęcia lokalu dotyczących dwóch różnych lokali.

§ 12. 1. W celu zapewnienia prawidłowości gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, Burmistrz dokonuje wyboru Komisji ds. Mieszkaniowych.

2. Skład Komisji ds. Mieszkaniowych stanowią przedstawiciele Rady Miasta Działdowo, Urzędu Miasta Działdowo oraz Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Kadencja Komisji równa jest kadencji Rady Miasta. Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeb. Z posiedzeń Komisji sporządza się protokoły, które przedkładane są Burmistrzowi Miasta Działdowo.

4. Rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję będą ważne przy obecności co najmniej połowy jej składu.

§ 13. Traci moc:

1) Uchwała nr VII/41/15 Rady Miasta Działdowo z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Działdowo (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 poz. 1582),

2) Uchwała Nr XXII/201/16 Rady Miasta Działdowo z dnia 10 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/41/15 Rady Miasta Działdowo z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Działdowo (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2016 r., poz. 5206)

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Romuald Remiszewski