

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego  
zasobu gminy miasta Działdowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806) 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. Nr 71, poz. 733; z 2002 r. Nr 113 poz. 984 i Nr 168, poz. 1383) Rada Miejska w Działdowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Działdowo

§ 2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”

§ 3. 1 Mieszkaniowy zasób gminy miasto Działdowo tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Działdowo wchodzi następujące rodzaje lokali - mieszkaniowe, zamienne i socjalne-określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5 i 6 ustawy.

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

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

1) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych tj. zamieszkują w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> z ogólnej powierzchni użytkowej lokalu w gospodarstwie domowym wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>.

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

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 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych jak i w momencie zawierania umowy najmu,

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% kwoty najniższej emerytury 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 przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 6. 1. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkałym i posiadającym stałe zameldowanie w Działdowie, przynajmniej przez okres ostatnich 7 lat, które:

1) spełniają łącznie następujące warunki:

a) mieszkaniowe, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2,

b) dochodowe, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1.

2) przy ustalaniu pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 uwzględnia się okres od złożenia wniosku o przydział lokalu z zasobów gminnych,

3) podlegają wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki,

4) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie 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.

5) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru,

6) wykonali remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie.

7) w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione pod warunkiem zameldowania i zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci.

2. 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 ciążących na niej zobowiązań.

2) z osobą pozostającą 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 w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,

c) wybudował własny dom mieszkalny lub uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w którym - w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby zagęszczenie (poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę).

3. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

2) utracili mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

3) opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie gminy miasta Działdowo i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

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

5. Zamiana lokali mieszkalnych może być dokonywana na następujących zasadach:

1) między osobami wynajmującymi lokale z zasobu gminy,

a) wzajemna zamiana pomiędzy najemcami może nastąpić po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela, przy czym zamieniający otrzymuje wszystkie uprawnienia przypisane dla danego lokalu.

2) w przypadku zaległości w czynszu za najem lokalu, zamiana lokalu jest dopuszczalna pod warunkiem wcześniejszego uregulowania zaległości.

3) między osobami wynajmującymi lokale zasobów gminy a osobami wynajmującymi lokale z innych zasobów:

a) przed uzyskaniem zgody właściciela na zamianę należy dostarczyć wstępną zgodę najemcy decydującego się na zamianę.

§ 7. Najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> odbywa się za zapłatę czynszu wolnego, którego wysokość strony określają w umowie. Dotyczy to mieszkań ponownie zasiedlonych oraz mieszkań po dokonaniu zamiany. Przepis ten nie dotyczy rodzin wielodzietnych, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada do 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej - pokoi.

§ 8. Rozpatrywanie wniosków i kwalifikowanie osób do wynajmu na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych odbywać się będzie na podstawie rejestru złożonych wniosków. Właściwa Komisja Rady Miasta dwa razy w roku wysłuchiwać będzie informacje o sposobie przydzielonych mieszkań.

§ 9. Traci moc:

1) uchwała Nr VI/57/94 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 2 grudnia 1994 r. w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej.

2) uchwała Nr XXVI/2/97 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 10 marca 1997 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowa.

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

**RADCA PRAWNY**

*mgr Eugeniusz Segiel*

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

*Teresa Bartkowska*

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina, na zasadach i wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Realizując powyższe zadania, gmina wykorzystuje posiadany, mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Dla realizacji tego zadania gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przygotowany projekt uchwały określa niezbędne kryteria wynajmowania lokali tj. wysokość dochodu gospodarstwa domowego, warunki zamieszkiwania, kryteria wyboru osób, warunki dokonywania zamiany, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym lub po śmierci najemcy.

Dotychczasowe uchwały Rady Miasta Działdowo podjęte na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 z późn. zmianami), w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej tracą ważność.

Biorąc pod uwagę powyższe, bardzo proszę Wysoką Radę o podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.



BURMISTRZ MIASTA  
mgr Andrzej Duchon