

-projekt-

UCHWAŁA NR/...../2020

RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI

z dnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy Gołdap

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIII/97/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 października 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gołdap (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2016 r., poz. 997; 998).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Hołdyński

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia

Rozdział 1.

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

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

- 1) do 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony ustala się:

- 1) do 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 55 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

- 1) o 10 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza na jedną osobę 70 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) o 20 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza na jedną osobę 50 % kwoty najniższej emerytury;
- 3) o 30 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 30 % kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 2. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się, gdy spełnia on co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) Zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 8 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 20 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) Zamieszkuje w lokalu, w którym brak jest wyposażenia w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną;
- 3) Najemca bądź członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną i zamieszkuje w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie bądź zamieszkuje w lokalu, który ze względu na położenie lub wielkość i wyposażenie nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku lub schorzeń narządów ruchu;
- 4) Zamieszkuje w lokalu w złym stanie technicznym, potwierdzonym przez zarządcę budynku lub Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania).

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która zamieszkuje na terenie gminy Gołdap od co najmniej 5 lat i która spełnia co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) najemcy, któremu wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy;
- 2) osobom pozostałym w lokalu po zgonie najemcy: rodzicom, dzieciom, pełnoletniemu rodzeństwu oraz wnukom, którzy stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci;
- 3) osobom, które zajmują lokal należący do zasobu gminy i spłaciły zadłużenie, które stało się przyczyną wypowiedzenia umowy najmu;
- 4) osobom, które wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt – na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie;
- 5) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy nie przysługuje osobom, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny, do którego miały tytuł prawny.

3. W szczególnych przypadkach, nieprzewidzianych niniejszą uchwałą Burmistrz Gołdapi może przydzielić lokal innym osobom, pomijając pierwszeństwo, po uprzedniej akceptacji Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) są osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie – jeżeli okoliczność ta została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądu lub potwierdzona przez służby bądź instytucje zajmujące się pomocą osobom pokrzywdzonym, jednocześnie zamieszkują na terenie gminy Gołdap od co najmniej 5 lat;
- 2) są osobami przebywającymi lub opuszczającymi placówki opiekuńczo-wychowawcze, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie gminy Gołdap;

3) są osobami bezdomnymi w rozumieniu art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, są osobami opuszczającymi schroniska dla bezdomnych, domy samotnych matek i inne tego typu placówki;

4) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.

2. W przypadku osób, które posiadają prawomocne wyroki sądowe o eksmisji z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy zawieraniu umowy najmu ust. 1 nie ma zastosowania.

Rozdział 4.

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. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

1) zakwalifikują się do zamiany ze względu na stan zdrowia najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, gdy jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekłe chorą, a warunki mieszkaniowe utrudniają jej funkcjonowanie;

2) zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniejszą niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przyjmuje się zasadę nierozpatrywania wniosków o ujęcie na listę zamian lokali na dany rok osób, które:

1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich 3 lat;

2) zalegają w opłacie czynszowej co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

3. W przypadku powstania zaległości czynszowej za dotychczas zajmowany lokal w wysokości co najmniej sześciomiesięcznych pełnych okresów płatności, osoba umieszczona na liście zamian zostaje z niej skreślona, chyba, że spłaci zadłużenie w terminie wskazanym w piśmie o zamiarze skreślenia.

4. Burmistrz Gołdapi realizując politykę mieszkaniową gminy Gołdap, może wyjść z propozycją zamiany lokalu w stosunku do osób dotychczas nie ubiegających się o dokonanie zamiany oraz nie ujętym na liście zamian.

§ 6. 1. Gmina dopuszcza możliwość zamiany lokali pomiędzy:

a) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

b) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i właścicielami lokali mieszkalnych;

c) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do różnych właścicieli wymagane jest uzyskanie zgody dysponentów tych lokali.

3. Gmina odmówi zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, jeżeli wskutek zamiany powierzchnia pokoi w lokalu gminnym nie zapewni 5m² na członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł prawny do innego lokalu zobowiązany jest opróżnić lokal z osób w nim zamieszkujących.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i pozostawienie w lokalu osób bliskich w rozumieniu zapisów art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Gołdapi może wyrazić zgodę na wstąpienie w stosunek najmu lokalu pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie wymienione poniżej kryteria:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniłby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) wywiązują się z obowiązków lokatora w szczególności przestrzegają zapisów regulaminu porządku domowego;
- 4) osoby te nie zalegają z opłatą czynszu.

§ 8. Warunek, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4 uznaje się za spełniony w przypadku zawarcia ugody - spłaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się zapłacić zobowiązanie.

Rozdział 6.

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

§ 9. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z udokumentowaniem wymogów określonych w niniejszej uchwale do Burmistrza Gołdapi.

§ 10. 1. Burmistrz Gołdapi zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

- 1) Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.
- 2) Komisja opiniuje wniosków w IV kwartale każdego roku, a w uzasadnionych przypadkach niezwłocznie.
- 3) 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.

- 4) Wnioskodawca, którego wniosek rozpatrzono negatywnie może, w terminie 7 dni od dnia opublikowania listy, złożyć do Burmistrza Gołdapi uwagi lub zastrzeżenia.
 - 5) Złożone uwagi i zastrzeżenia będą rozpatrywane przez Komisję w terminie 30 dni od dnia ich wpływu.
 - 6) Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Burmistrz Gołdapi.
 - 7) Zaopiniowane listy przydziału lokali na dany rok zatwierdzane są przez Burmistrza w terminie do 31 stycznia. Listy przydziału mieszkań podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gołdapi oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.
2. Osoby, zakwalifikowane do otrzymania lokalu, przed skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu, zobowiązane są do dostarczenia aktualizacji wniosku.
3. Burmistrz Gołdapi skreśla z listy osoby oczekujące na przydział lokalu, które:
- 1) przed propozycją 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) trzykrotnie odmówiły przedstawionych przez odpowiedni wydział propozycji lokalowych.

Rozdział 7.

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

§ 11. Lokal dla osób niepełnosprawnych winien znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób, w którym przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami odbywa się bez barier, a pomieszczenia higieniczno-sanitarne przystosowane jest w sposób zapewniający:

- 1) odpowiednią przestrzeń manewrową;
- 2) dostęp do miski ustępowej i umywalki;
- 3) uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy społecznej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Dyrektor Ośrodka Pomocy Społecznej w Gołdapi składa do Burmistrza umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania 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 Gołdapi po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 9.

Kryteria i sposób oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m²

§ 13. 1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² w pierwszej kolejności oddawane będą w najem rodzinom wielodzietnym, spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale.

2. W przypadku braku osób lub potrzeb, o których mowa w niniejszej uchwale lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być przedmiotem:

- 1) podziału na dwa odrębne lokale, jeżeli warunki techniczne pozwalają na dokonanie takich prac;
- 2) zasiedlenia w drodze przetargu nieograniczonego;
- 3) sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.