

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Gołdapi
z dnia**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Gołdap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 150) Rada Miejska w Gołdapi uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.

Gmina Gołdap tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap;
- 4) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Gołdapi;
- 5) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gołdap;
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Gołdap;
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w punkcie 1;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez wnioskodawcę – samodzielnie zajmującego lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 966 z późn. zm.).

**Rozdział 2
ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY**

§ 3.

1. Za osoby spełniające warunki do oddania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych gminy uważa się osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

- a) 150 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym,
2. Zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcy, któremu wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy,
- 2) osobom dotychczas zamieszkującym z najemcą, tj. dzieciom, osobom przysposobionym, rodzicom lub rodzeństwu w przypadku, gdy najemca opuścił lokal przenosząc się do lokalu lub domu, gdzie powierzchnia nie zapewniłaby w/w osobom co najmniej 7 m² powierzchni pokoi,
- 3) osobom dokonującym wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych,
- 4) osobom zakwalifikowanym do przydziału i zamiany lokalu,
- 5) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 6) osobom, które pozostały w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę w przypadku opuszczenia części tego lokalu (dotyczy lokali o wspólnych przedpokojach, łazienkach i w.c.),
- 7) osobom pozostałym w lokalu po zgonie najemcy: rodzicom, dzieciom, pełnoletniemu rodzeństwu oraz wnukom, którzy stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci.
- 8) osobom, które zajmują lokal należący do zasobu gminy i spłaciły zadłużenie, które stało się przyczyną wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 3

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI SOCJALNYCH

§ 5.

1. Za osoby spełniające warunki do oddania w najem lokalu socjalnego z zasobów komunalnych gminy uważa się osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, nie przekracza:
 - 1) 75 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 50 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – w gospodarstwie wieloosobowym;
2. Lokal socjalny może być oddany w najem także osobom, które opuściły Dom Dziecka lub Rodzinę Zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na lokal socjalny posiadają osoby:
 - 1) zakwalifikowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do przydziału;
 - 2) posiadające prawomocne wyroki sądowe o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.Przy zawieraniu umowy najmu w trybie opisanym w ust. 3 pkt 2 nie stosuje się kryteriów opisanych w ust. 1 pkt 1 i 2.
4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata.
5. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków wymienionych w ust. 1 w stosunku do osób, które utraciły mieszkanie wskutek pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

6. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w trudnej sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
7. Z osobami ubiegającymi się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego posiadającymi dochód kwalifikujący do zawarcia kolejnej umowy najmu, a posiadającymi zaległości czynszowe Burmistrz Gołdapi może przedłużyć umowę najmu na kolejne 3 lata pod warunkiem zawarcia ugody spłaty długu.
8. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego przyznał prawo do lokalu socjalnego, może zostać zaproponowane zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu jako lokalu socjalnego, jeżeli lokal ten spełnia warunki określone w § 5 ust. 9 uchwały.
9. Na lokale socjalne przeznaczają się w pierwszej kolejności wolne lokale mieszkalne o obniżonym standardzie technicznym (ogrzewanie piecami węglowymi, wspólna łazienka, w.c. usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem) - wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap.

Rozdział 4

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI KOMUNALNYCH

§ 6.

1. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:
 - 1) zakwalifikują się do zamiany ze względu na stan zdrowia (osoba niepełnosprawna z orzeczoną grupą inwalidzką lub stopniem niepełnosprawności),
 - 2) zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, z wyjątkiem § 6 ust. 1 pkt 1.
2. Przyjmuje się zasadę nie rozpatrywania wniosków o ujęcie na listę zamian lokali na dany rok osób, które:
 - 1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich pięciu lat,
 - 2) zalegają w opłacie czynszowej co najmniej za sześć pełnych okresów płatności,
3. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków wymienionych w ust. 2 pkt 1 – 2 w stosunku do osób, które utraciły mieszkanie wskutek pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.
4. 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 należność w ciągu 7 dni od otrzymania pisma o zamiarze skreślenia.

§ 7.

1. Gmina wyraża zgodę na wzajemną zamianę 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. Wynajmujący 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 5 m² na członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 5
TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁĄTWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI
ORAZ ICH ZAMIANĘ

§ 8.

1. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z udokumentowaniem danych określonych w uchwale w terminie do dnia 30 września roku poprzedzającego sporządzenie listy.
2. Przyjmowanie i rejestrację wniosków prowadzi Wydział Infrastruktury i Inwestycji Komunalnych Urzędu Miejskiego w Gołdapi.
3. Złożone wnioski opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową pod względem spełnienia kryteriów określonych w § 3 i 5 niniejszej uchwały i kwalifikowane do zawarcia umowy na wynajem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy.
4. Wnioski zakwalifikowane do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie kryteriów określonych w niniejszej uchwale rozpatrywane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w zależności od odzysku lokali mieszkalnych.
5. Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wykaz osób, z którymi mają być zawarte umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Burmistrz Gołdapi.
6. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu na zaproponowany do wynajęcia lokal mieszkalny, tracą prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu.

§ 9.

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje w drodze zarządzenia na okres 4 lat Burmistrz Gołdapi oraz zatwierdza regulamin jej działania.
2. Kontrola społeczna gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się poprzez działalność Społecznej Komisji Mieszkaniowej jako organu opiniodawczego.

§ 10.

1. Przed zawarciem umowy najmu z osobą umieszczoną na liście przydziałowej, aprobującej złożoną przez urząd ofertę lokalową, dokonuje się weryfikacji aktualnych danych osobowych i dochodowych jej gospodarstwa domowego, które stanowiły podstawę do zakwalifikowania na liście.
2. 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 określonych w uchwale;
 - 2) po weryfikacji danych nie spełniają kryteriów umożliwiających zawarcie z nimi umowy najmu mieszkania,
 - 3) podały nieprawdziwe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i finansowej,
 - 4) zrezygnowały z ubiegania się o lokal komunalny.
3. Za realizację przydziałów z listy uważa się datę:
 - 1) zawarcia umowy najmu lokalu;
 - 2) odmowy przyjęcia dwóch kolejnych propozycji wynajęcia lokali odpowiadającym wymogom określonym w ustawie.

Rozdział 6 INNE POSTANOWIENIA

§ 11.

W przypadkach szczególnie uzasadnionych ważnymi względami społecznymi Burmistrz Gołdapi może wyrazić zgodę na nawiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z osobą nie spełniającą warunków określonych w § 3 ust. 1 i 2 i § 5 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 12.

1. Lokale mieszkalne wymagające remontu mogą być wynajmowane osobom, które wyraziły zgodę na przeprowadzenie wszystkich prac remontowych na własny koszt bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.
2. Uprawnionymi w pierwszej kolejności do najmu lokali, o których mowa w ust. 1 są osoby, które:
 - a) są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i przekażą ten lokal do dyspozycji gminy;
 - b) nie zalegają z zapłatą czynszu i opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu;
 - c) nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego.
3. Z osobą zobowiązaną do przeprowadzenia remontu lokalu zawiera się umowę o remont i po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.

§ 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 rodzin spełniających warunki określone w ust. 1 lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² będą zasiedlane w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 14.

Na wniosek najemcy gminnego zasobu mieszkaniowego, można udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej:

- 1) 10 % miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70 % najniższej emerytury;
- 2) 20 % miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % najniższej emerytury;
- 3) 30 % miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30 % najniższej emerytury;
4. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.
5. Obniżki, o których mowa w ust. 3 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Rozdział 7.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy oraz Kodeksu cywilnego.

§ 16.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

§ 17.

Traci moc Uchwała Nr IV/35/2003 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 6 lutego 2003 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap.

§ 18.

Sprawy wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie uchwały prowadzi się na podstawie nowych przepisów.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Pianka