

**UCHWAŁA NR VII/49/2019
RADY GMINY MARKUSY**

z dnia 30 września 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Markusy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Gminy Markusy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Markusy, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy, w tym najem socjalny lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Markusy;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 3) „lokalu”- należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt.4 ustawy,
- 4) „wnioskodawcy” – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Markusy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 5) „dochódzie”- należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) „najniższej emeryturze” - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, o której mowa w Ustawie z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1270 z późn. zm.),
- 7) „ustawie o pomocy społecznej” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2018r. poz. 1508 z późn. zm.,
- 8) „ustawie o rehabilitacji” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 22 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018r. poz. 511 z późn. zm.),
- 9) „prawo budowlane” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.),
- 10) ”Rozporządzenie Ministra Infrastruktury” należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r poz. 1422 z późn. zm.

Rozdział 2.

Ogólne zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony z zasobu mieszkaniowego gminy, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) do 110% najniższej emerytury- w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 85% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o deklaracje o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje, gdy:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Markusy od co najmniej 5 lat do chwili złożenia wniosku,
- 2) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu,
- 3) członkowie rodziny i osoby wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
- 4) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym,
- 5) wnioskodawca, członkowie rodziny zamieszkujący z wnioskodawcą posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności.

4. Przy ustalaniu pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 3 uwzględnia się okres ubiegania o lokal z zasobu Gminy Markusy.

5. Warunki dochodowe muszą zostać spełnione na dzień złożenia propozycji lokalu, nie spełnienie kryterium dochodowego skutkować będzie skreśleniem z listy uprawnionych do wynajęcia lokalu.

6. W przypadku przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osobom, które posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, lokal powinien być przystosowany do potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zgodnie z ustawą Prawo budowlane i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

§ 4. 1. Obniżka czynszu odbywa się na wniosek najemcy o niskich dochodach

2. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się na wniosek najemcy na okres do 12 miesięcy.

4. Na wniosek najemcy, w przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, może zostać udzielona obniżka czynszu na kolejne okresy.

§ 5. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą umowę rozwiązano z powodu zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu pod następującymi warunkami:

- 1) nastąpiła całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu,
- 2) opłaty z tytułu zajmowanego lokalu są regulowane na bieżąco.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, spowodowanych trudną sytuacją życiową lokatora, Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą, o której mowa w ust.1, po zawarciu ugody, określającej warunki spłaty zadłużenia i realizacji ugody.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym,
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku klęski żywiołowej, ekologicznej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) najemcy mieszkającemu w lokalu o powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy mniejszej niż 5 m², jeżeli nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu związanych z najmem lokalu,
- 4) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną oraz innemu najemcy, jeżeli przemawiają za tym ważne przyczyny związane z korzystaniem z lokalu lub inne ważne okoliczności, a najemca nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu związanych z najmem lokalu.

§ 7. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia zajmowanego lokalu mieszkalnego o opróżniony lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli:

- 1) poprawi to warunki w wynajmowanym lokalu przeznaczonym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednej rodziny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń,
- 2) poprawi to funkcjonalność lokalu poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, wc, kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem zamieszkałych i zameldowanych osób.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz najem socjalnych lokali

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku należącym do mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje w szczególności osobom w niżej podanej kolejności:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej albo innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) zamieszkującym w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) zamieszkującym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją gminy;
- 5) zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do poprawy;
- 6) wychowankom opuszczającym instytucjonalną pieczę zastępczą oraz rodziny zastępcze, którzy w żaden inny sposób nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami placówek pieczy zastępczej lub rodzin zastępczych, którzy zamieszkiwali na terenie gminy przed umieszczeniem ich w placówce;
- 7) cierpiącym na ciężkie przewlekłe choroby, niepełnosprawnym stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności i aktualnych możliwości lokalowych gminy.

§ 9. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w kolejności osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia innego lokalu mieszkalnego;
- 3) opuściły placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej lub rodziny zastępczej w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym zajmowanym przed umieszczeniem w placówce, z uwzględnieniem § 3.
- 4) zamieszkują na terenie Gminy Markusy co najmniej od 5 lat- jeżeli średni miesięczny dochód tych osób w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w ust..2

2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem socjalny lokal:

- 1) do 80% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 60% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na okres nie dłuższy niż 3 lata z możliwością przedłużenia na kolejny okres przy spełnianiu kryterium dochodowego określonego w ust. 3.

4. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal socjalny, jeżeli najemca nie posiada zadłużenia za zajmowanie lokalu oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu, a ponadto:

- 1) dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu komunalnego,
- 2) standard zajmowanego lokalu spełnia warunki lokalu komunalnego.

Rozdział 5.

Zasady i warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę przez Gminę zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Zamiana lokalu przez Gminę na większy lokal może być dokonana na wniosek najemcy, jeżeli spełnione są łącznie niżej określone warunki:

- 1) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przez okres co najmniej ostatnich dwóch lat przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu.
- 3) trzymiesięczny dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w §3 ust.1.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekle chorą, a warunki mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudniają jej funkcjonowanie.

2. W celu realizacji powyższej zamiany najemca składa pisemny wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany ze względu na stan zdrowia, tj.

- 1) orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy o rehabilitacji,
- 2) inne dokumenty np. zaświadczenie lekarskie, wypisy ze szpitala potwierdzające chorobę przewlekłą.

3. W przypadku przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osobom, które posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, lokal powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury.

§ 12. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli:

- 1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni uzasadniona jest potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia lokalu,
- 3) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowanie lokalu.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 jest przeprowadzenie przez wnioskodawcę na własny koszt remontu lokalu, uzyskanego w wyniku zamiany i przekazanie Gminie dotychczas zajmowanego lokalu w stanie nadającym się do wynajmu.

§ 13. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga zgody Gminy.

2. Jeżeli lokator zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spłata zadłużenia za lokal gminny.

3. Zgoda na zamianę lokali, z których jeden nie należy do zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić po spełnieniu łącznie niżej wymienionych warunków:

- 1) przedłożenie przez wnioskodawcę dokumentu stwierdzającego posiadanie tytułu prawnego do zamienianego lokalu,
- 2) złożenie oświadczeń o niezaleganiu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

§ 14. Koszty związane z remontem zamienianych lokali obciążają strony zamiany.

§ 15. Lokatorowi zalegającemu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal Gmina może przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 16. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego najemcę, lub w przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, które są jego osobami bliskimi (zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione) i prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal:

- 1) utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- 2) wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnie normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

Rozdział 7.

Tryb postępowania i rozpatrywania wniosków przy ubieganiu się o najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 17. 1. Wnioski o najem lokali na czas oznaczony i najem socjalny lokalu przyjmowane są w sekretariacie Urzędu Gminy w Markusach.

2. Osoby ubiegające się o najem lokalu, zobowiązane są złożyć wniosek na formularzu dostępnym w Urzędzie Gminy.

3. Wniosek powinien zawierać: imię, nazwisko, adres zamieszkania, datę złożenia wniosku, nazwę i siedzibę zarządcy domu, tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego, sposób ogrzewania lokalu, liczbę osób uprawnionych do zamieszkania w zajmowanym lokalu, łączny dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego oraz podpis wnioskodawcy.

4. Wójt Gminy Markusy w drodze zarządzenia powoła Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych.

5. Do zadań Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań Komunalnych będzie należało:

- 1) uczestnictwo w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markusy.

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