

**UCHWAŁA NR XIX/137/20
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**

z dnia 29 stycznia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 oraz 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 2019 r. poz.1182 ze zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryn zgodnie z załącznikiem.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIX/249/13 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryn oraz Uchwała nr VII/51/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXIX/249/13 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryn.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryn

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 1. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z zasobu Gminy uważa się osoby, których średni dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 180% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. 1 Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których średni miesięczny dochód brutto przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) do 40 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym- wysokość obniżki 40 % wysokości czynszu;
- 2) od 40 % do 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym- wysokość obniżki 20 % wysokości czynszu.

2. Przez dochód brutto, o którym mowa w §1, §2 i §3 ust.1 rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz.2133), uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2018 r. poz.1270).

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki mieszkaniowe gospodarstwa domowego kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt ludzi- zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 5. Osoby ubiegające się o lokal z zasobów gminy powinny złożyć wniosek o przydział lokalu, według wzoru określonego zarządzeniem Burmistrza.

§ 6. Kontrolę społeczną zasad dotyczących wynajmowania lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Miasta i Gminy Ryn w składzie od 5 do 7 osób.

§ 7. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest opiniowanie wniosków o przydział lokali. Zebrania Komisji organizowane są z częstotliwością wynikającą z potrzeb rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o lokale.

§ 8. Przed zawarciem umowy najmu lokalu osoba uprawniona składa oświadczenie dotyczące aktualności danych zawartych we wniosku o najem lokalu wraz z wymaganymi załącznikami.

§ 9. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Ryn po uprzednim zaopiniowaniu wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają kryterium dochodowe wymienione w § 1 oraz w § 2, oraz które:

- 1) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 3) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 5) po osiągnięciu pełnoletności opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka, oraz rodziny zastępcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, nie mających zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletności.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 uchwały oraz które:

- 1) uzyskały prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 3) po osiągnięciu pełnoletności opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, nie mające zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletności;
- 4) są bezdomne;
- 5) znalazły się w sytuacji życiowej wymagającej niezwłocznej pomocy w tej formie, jeśli pomoc nie może być udzielona w inny sposób, w szczególności na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej, a wymaga tego dobro rodziny.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz Miasta i Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego z osobą znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej ze względu na stan zdrowia, bądź stan zdrowia członków rodziny, której nie przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, po uprzednim uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, poprzedzonej potwierdzeniem warunków zamieszkiwania.

4. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, Burmistrz może, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, zajmującą lokal bez tytułu prawnego, znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i rodzinnej, chyba że osoba ta zajęła lokal samowolnie.

5. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą umowę rozwiązano z przyczyn zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pod warunkiem spełnienia wszystkich warunków: spłaty zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal, regulowanie opłat bieżących z tytułu najmu lokalu oraz nienaruszanie zasad porządku domowego.

Rozdział 5.

Zasady i warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

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

- 1) najemca zamieszkuje w lokalu od co najmniej 3 lat,
- 2) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przez okres co najmniej ostatnich dwóch lat przed złożeniem wniosku przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym.

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

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu, jeżeli:

- 1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 2) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni uzasadniona jest potrzebą najemcy w zakresie m.in. zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia lokalu.

§ 13. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali, polegającą na wskazaniu najemcy innego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany, w przypadku gdy:

- 1) zajmowany przez najemcę lokal znajduje się w budynku, w którym udział gminy w nieruchomości wspólnej wynosi mniej niż 20 %, a najemca nie wyraził woli nabycia tego lokalu,
- 2) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal, a w wyniku zamiany wynajmie lokal, którego koszty zajmowania będą niższe od dotychczas ponoszonych,
- 3) zamiana leży w interesie Gminy.

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

2. Jeżeli najemca, bądź dotychczasowy najemca zajmujący lokal bez tytułu prawnego zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spłata zadłużenia lokalu gminy.

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

- 1) przedłożeniu przez wnioskodawcę dokumentu stwierdzającego posiadanie tytułu prawnego do zamienianego lokalu oraz zgody na zamianę właściciela lokalu nie należącego do zasobu Gminy,
- 2) udokumentowaniu, że lokal nie należący do zasobów mieszkaniowych Gminy służył celom mieszkaniowym wnioskodawcy w okresie co najmniej 2 lat przed dniem złożeniem wniosku o zamianę,
- 3) złożeniu oświadczenia o niezaleganiu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

4. Zgodę na zamianę lokali określonych w ust. 3 podejmuje Burmistrz.

§ 15. Przy rozpatrzeniu wniosku o zamianę lokali nie obowiązują warunki określony w § 1 pkt. 1 i 2.

§ 16. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, zalegającej z opłatami za zajmowany lokal Gmina może, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu.

§ 17. 1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale przeznaczone na najem socjalny, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu socjalnego lokalu na inny socjalny lokal, po spełnieniu przez wnioskodawcę jednego z niżej wymienionych warunków:

- 1) członek gospodarstwa domowego uzyskał orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności, a niepełnosprawność znacznie utrudnia korzystanie z lokalu,
- 2) w wyniku zwiększenia się liczby członków rodziny wnioskodawcy zajmowany lokal nie zapewnia powierzchni pokoi 5m² na osobę,
- 3) zamiana na wolny socjalny lokal leży w interesie najemcy i wynajmującego.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 2 jest utrzymanie dotychczas zajmowanego socjalnego lokalu w niepogorszonym stanie technicznym oraz brak zaległości w opłatach za zajmowany lokal.

4. Umowę najmu zamienianego socjalnego lokalu zawiera się na okres pozostały do zakończenia obowiązywania umowy dotychczasowej.

§ 18. Osoby zgłaszające wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu składają wnioski do Burmistrza.

Rozdział 6.

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

§ 19. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które:

- 1) pozostały po śmierci najemcy w lokalu, który stanowił ich centrum życiowe i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci,
- 2) pozostały po opuszczeniu lokalu przez najemcę, są osobami stale zamieszkującymi z najemcą przez okres co najmniej ostatnich 3 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal bez tytułu prawnego nabywają osoby, o których mowa w ust. 1 po spełnieniu następujących warunków:

- 1) złożą wniosek z uzasadnieniem,
- 2) miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w §1 i §2,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- 4) nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal.

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

4. Umowa najmu z osobą, o której mowa w art. 691 §1 i §2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta po spełnieniu przez tą osobę warunków, określonych w ust. 2 w sytuacji, gdy umowa najmu ze zmarłym najemcą została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal, po ich uregulowaniu przez wnioskodawcę o najem lokalu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² przeznacza się do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych, przez które rozumie się gdy ilość członków gospodarstwa domowego wynosi 7 osób i więcej. W pozostałych przypadkach lokale, o których mowa powyżej mogą być oddawane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

Rozdział 8.

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

§ 21. Lokal dla osób niepełnosprawnych powinien znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób, w którym przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami odbywa się bez barier (bez progów), a pomieszczenie higieniczno - sanitarne przystosowane jest w sposób zapewniający przestrzeń manewrową, o wymiarach co najmniej 1,5 m x 1,5 m, dostęp do miski ustępowej umywalki i natrysku oraz posiadające uchwyt ułatwiający korzystanie z urządzeń higieniczno- sanitarnych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant