

**UCHWAŁA NR XXIX/249/13  
RADY MIEJSKIEJ W RYNIĘ**

z dnia 30 kwietnia 2013 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego/ (tekst jednolity rok 2005 Dz. U. 31, poz 266 z późniejszymi zmianami) oraz art.40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm. ) Rada Miejska uchwala, co następuje :

**§ 1.** Uchwala 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.** Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego .

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Jarosław Guz**

### **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) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% 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) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. 1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód brutto przypadający na członka gospodarstwa domowego na okres 3 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 i 2 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. Nr 71, poz. 734, z późn. zm) , 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, ogłaszana 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 2009 r. Nr 153, poz. 1277, z późn. zm).

### **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 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt ludzi.

### **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. Wnioski dotyczące wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych osobom, o których mowa w § 1 i § 2 rozpatrywane są na bieżąco w miarę ich wpływu. Wniosek osoby ubiegającej się o najem lokalu mieszkalnego powinien być złożony w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ryn i zawierać następujące dane:

- a) stan rodzinny oraz liczbę osób wspólnie zamieszkujących,
- b) rodzaj i wysokość dochodu członków rodziny oraz osób wspólnie zamieszkujących,

c) warunki mieszkaniowe.

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

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.

§ 7. W razie wątpliwości przed wydaniem przydziału na lokal mieszkalny, wniosek osoby starającej się o lokal, może podlegać ponownej weryfikacji.

§ 8. 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**

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

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 4) są uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 5) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi;
- 6) po osiągnięciu pełnoletniości 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 pełnoletniości.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom spełniając 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 pełnoletniości 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 pełnoletniości;
- 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.

#### **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali nie należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali za zgodą wynajmującego.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany zajmowanego lokalu gminnego pod warunkiem, że najemca:

- 1) nie zalega z zapłatą za najem lokalu - chyba, że osoba zainteresowana zamianą lokalu przejmuje zadłużenia te do spłaty w całości,
- 2) posiada zawartą na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu.

3. W przypadku zaległości w opłatach z tytułu czynszu, wynajmujący może zaproponować najemcy zamianę lokalu według odrębnej umowy sporządzonej w formie pisemnej.

4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

5. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal ,w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować. Osobom tym przysługuje pierwszeństwo w zamianie lokalu.

#### **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**

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po śmierci najemcy. W tym czasie uiszczają one odszkodowanie , które odpowiada wysokości czynszu . W przypadku , jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać od najemcy, odszkodowania uzupełniającego .

2. Z osobami tymi wynajmujący może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego lub socjalnego, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą przez okres pięciu lat i spełniają kryteria dochodowe wymienione w § 1 i § 2 do wynajęcia wolnego lokalu.

#### **Rozdział 7.**

##### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 12. Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> przeznaczają 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Jarosław Guz**