

BR-Wpł.
10.08.2021
[Signature]

BR
10.08.2021
[Signature]

Projekt

Uchwała Nr

**Rady Miejskiej w Reszlu
z dnia roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reszel”, których treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Nr XLI/259/2021 z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reszel.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Reszla.

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reszel w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej Gminy Reszel.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Reszel,
- 2) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (jednolity tekst: Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.).
- 3) Mieszkańcach Gminy - należy przez to rozumieć osoby stale zamieszkałe na terenie Gminy Reszel.
- 4) Bezdomnych - należy przez to rozumieć osoby nie posiadające stałego miejsca zamieszkania, których ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Reszel.
- 5) Miejscu zamieszkania – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740).
- 6) Wynajmującym - oznacza to Gminę Reszel.
- 7) Najmie socjalnym - jest to najem lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 8) Najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
- 9) Pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 4. 1. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 50%.
- 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury czynsz można obniżyć maksymalnie o 25%.

§ 5. Czynsze za najem socjalny nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji w rozumieniu art.4 ust.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 573 ze zm.);
- 4) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 5) są osobami bezdomnymi.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, zamieszkującym na terenie Gminy, które

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osobom, które oprócz kryterium określonym w pkt 2 spełniają jedno z podanych kryteriów:
 - a) w okresie nie dłuższym niż 24 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuściły, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach; lub
 - b) wychodzą z systemu pieczy zastępczej, o której mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.) bez konieczności spełnienia wymagań dotyczących warunków zamieszkania oraz kryterium dochodowego, lub

- c) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu.

§ 8. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w § 2 ust. 4, oraz które spełniają jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) spełniają warunki określone w § 3 ust. 2;
 - 2) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą po uzyskaniu pełnoletniości;
 - 3) trwale zalegają z opłatami za zajmowany lokal komunalny przez więcej niż trzy pełne okresy płatności i dobrowolnie przyjęły ofertę przyjęcia najmu socjalnego lokalu lub same taką ofertę złożyły oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie przysługuje osobom, które:
- 1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny;
 - 2) opuściły dotychczas zajmowany lokal znajdujący się w zasobach mieszkaniowych Gminy nie dokonując przy tym rozliczenia z administratorem zobowiązań wynikających z zajmowania lokalu;
 - 3) opuściły dobrowolnie dotychczas zajmowany lokal.

§ 9.1. Pierwszeństwo w najmie lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym mają osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej. Osoby te muszą spełniać kryterium określone w § 2 pkt. 4 oraz w § 3 ust. 1.

2. Umowę najmu na lokal znajdujący się w gminnym zasobie mieszkaniowym można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto:

- 1) nie zalega z opłatami za lokal,
- 2) utrzymuje lokal w należyтым stanie

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony nie dotyczy osób, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny.

§ 10. Umowę najmu lokalu znajdującego w gminnym zasobie nieruchomości można wypowiedzieć w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 5.

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

§ 11.1. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego mogą dokonywać między sobą zamiany wynajętych im lokali mieszkalnych, za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego na lokal spoza tego zasobu, może być dokonana pod warunkiem uzyskania przez ubiegającego się o zamianę pisemnej zgody właścicieli obu lokali. Dla nabycia tytułu prawnego lokalu mieszkalnego w wyniku zamiany konieczne jest zrzeczenie się przez osoby zamieniające lokale, uprawnień do dotychczasowych lokali.
3. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa

- domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².
4. Stan techniczny lokali, które będą przedmiotem zamiany, powinien wykazywać ten sam poziom, chyba, że najemcy uzgodnili inaczej za wyraźną zgodą wynajmującego.
 5. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu; w szczególnie uzasadnionych przypadkach osoba, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu mogłaby przejąć zadłużenie dotychczasowego najemcy i rozłożyć jego spłatę na raty, bądź zadłużenie dotychczasowego najemcy pozostałoby przy nim pomimo zmiany miejsca zamieszkania.
 6. Zamiana lokali z inicjatywy wynajmującego może nastąpić, jeżeli:
 - 1) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych;
 - 2) najemca zalega z opłatami za czynsz, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów;
 - 3) zamiana prowadzi do optymalizacji wykorzystania mieszkań ze względu na liczbę osób w gospodarstwach domowych zamienianych lokali.
 7. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:
 - 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
 - 2) dewastuje lokal;
 - 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.
 8. Warunek określony w ust. 7 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

Rozdział 6.

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

- § 12. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z udokumentowaniem wymogów określonych w niniejszej uchwale.
- § 13.1. Burmistrz Reszla powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i regulamin działania.
2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.
 3. Komisja opiniuje wnioski w IV kwartale każdego roku, a w uzasadnionych przypadkach niezwłocznie.
 4. 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.
 5. Wnioskodawca, którego wniosek rozpatrzono negatywnie może, w terminie 7 dni od dnia opublikowania listy, złożyć do Burmistrza Reszla uwagi lub zastrzeżenia.
 6. Złożone uwagi i zastrzeżenia będą rozpatrywane przez Komisję w terminie 30 dni od dnia ich wpływu.
 7. Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Burmistrz Reszla.
 8. Zaopiniowane listy przydziału lokali na dany rok zatwierdzane są przez Burmistrza Reszla w terminie do 31 stycznia. Listy przydziału mieszkań podawane są do publicznej

wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

9. Osoby ujęte na liście oczekujących na przydział lokalu podlegają okresowej weryfikacji pod kątem spełnienia warunków do zawarcia umowy najmu lokalu wynikających z uchwały.

Rozdział 7.

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

§ 14.1. Jeżeli w lokalu pozostały osoby, którym nie przysługuje wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020, poz. 1740 ze zm.) lub osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z osobami tymi może zostać zawarta umowa zajmowanego lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) są pełnoletnie,
 - 2) spełniają kryterium określone w § 3 ust. 1 i 2,
 - 3) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały i posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz prowadzili z nim wspólne gospodarstwo domowe
2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 30 dni od czasu śmierci najemcy lub od czasu opuszczenia lokalu przez najemcę. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie, Gmina może wystąpić do Sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 15. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych w zależności od rodzaju niepełnosprawności:

1. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i różnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
3. W przypadku osób z niepełnosprawnością wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, także wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej, gdzie kolorystyka ścian

- i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
4. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony będzie w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowanie osobie niepełnosprawnej;
 5. W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu. Wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnie wynikające z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
 6. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 16. Określa się zasady przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reszel na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego:

1. Gmina może przeznaczać, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy lub wynajmowanych przez gminę od innych podmiotów.
2. Mieszkania chronione przeznaczone są dla osób pełnoletnich, których ze względu na wiek, niepełnosprawność lub choroby potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki, w szczególności osobom z zaburzeniami psychicznymi, osobom opuszczającym pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich, a także cudzoziemcom, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub zezwolenie na pobyt czasowy udzielone w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt. 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2020 r., poz. 35);
3. O pobyt w mieszkaniu chronionym mogą ubiegać się osoby usamodzielniane pod warunkiem, że umieszczenie w rodzinie zastępczej lub skierowanie na pobyt całodobowy do placówki nastąpiło na podstawie orzeczenia sądu oraz zamierzające się osiedlić na terenie Gminy Reszel;
4. Wsparcie w mieszkaniu chronionym przyznawane jest na czas określony na podstawie decyzji o skierowaniu do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyznanie mieszkania na czas nieokreślony;
5. Warunkiem zamieszkania w mieszkaniu chronionym jest realizacja przez osobę usamodzielnianą zapisów indywidualnego programu usamodzielnienia, opracowanego wspólnie z opiekunem usamodzielnienia i zatwierdzonego przez Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Reszlu, w szczególności w zakresie kontynuowania nauki;
6. Pierwszeństwo w uzyskaniu pomocy w postaci pobytu w mieszkaniu chronionym mają osoby kontynuujące naukę w systemie dziennym oraz osoby usamodzielniane opuszczające instytucjonalną formę pieczy zastępczej.

Rozdział 10.

Kryteria oddania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 17. 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m² może być poprzedzone przetargiem, celem którego ustalenie jest najwyższej stawki czynszu.

2. Lokale takie mogą być przeznaczane do najmu dla rodzin wielodzietnych na zasadach określonych w § 12.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 18. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na dotychczasowej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Reszel oraz osób, które złożyły wniosek przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.