

UCHWAŁA Nr XLIX/265/2021
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Ostróda

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:

§1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda, stanowiące załącznik nr 1 oraz wzór wniosku o przydział mieszkania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

§3. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/263/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 września 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda.

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

Załącznik nr 1
do UCHWAŁY Nr XLIX/265/2021
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 29 listopada 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611).

2. Do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda, zwanej dalej „zasobem mieszkaniowym”, należą wszystkie lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Ostróda.

3. Uchwała określa:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu,

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,

4) 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,

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

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

7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,

8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821),

9) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,

10) zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych,

4. Przepisy powołane w załączniku do uchwały bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611), zwaną dalej w treści uchwały „ustawą”.

§ 2. Ilećroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

1. mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Ostróda,
2. dochódzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 poz. 2133 ze zm.),
3. mieszkańcach Gminy - należy przez to rozumieć osoby stale zamieszkałe na terenie Gminy Miejskiej Ostróda,
4. bezdomnych - należy przez to rozumieć osoby nie posiadające stałego miejsca zamieszkania, których ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Miejska Ostróda,
5. stałym zamieszkiwaniu z najemcą - należy rozumieć wspólne i niepodzielne zamieszkiwanie całego lokalu przez okres co najmniej ostatnich 3 lat,
6. wynajmującym - oznacza to Gminę Miejską Ostróda,
7. najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”,
8. Miejskiej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć komisję powołaną w drodze zarządzenia przez Burmistrza Miasta Ostróda, w celu zapewnienia prawidłowej procedury związanej z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda oraz poddania tych spraw kontroli społecznej,
9. Miejskiej Administracji Budynków komunalnych Sp. z o.o. (MABK Sp. z o.o.)- rozumie się przez to zakład budżetowy Gminy Miejskiej Ostróda utworzony na podstawie uchwały Nr XLVIII/355/05 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie nadania statutu Miejskiej Administracji Budynków Komunalnych w Ostródzie.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i w najem socjalny lokalu 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 netto 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 75 % kwoty najniższej emerytury netto 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 czynszu w kwocie odpowiadającej 10% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury netto w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury netto w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki, o których mowa w ust. 1 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Burmistrz Miasta Ostróda na wniosek najemcy, udziela obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

- § 5.** 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
- 1) nie posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 3) brak samodzielnego lokalu, ciężka sytuacja rodzinna w miejscu zamieszkania,
 - 4) zamieszkiwanie na terenie Gminy,
 - 5) osoby bezdomne,
 - 6) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do rozbiórki,
 - 7) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu mieszkalnym utrudniającym w znacznym stopniu jej funkcjonowanie.
2. Postanowienia ust.1 pkt 1-6 nie dotyczą osób lub rodzin, które zbyły lokal mieszkalny nabyty wcześniej od Gminy lub utraciły za powstałe zaległości czynszowe oraz osób, które zajęły samowolnie lokal mieszkalny w ciągu ostatnich 3 lat.

Rozdział IV

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

- § 6.** 1. Nowymi najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą zostać osoby, o których mowa w § 3 ust. 1 i spełniające jeden z poniższych warunków:
- 1) zamieszkujące i przebywające na terenie Gminy, co najmniej przez okres 3 lat,
 - 2) będące osobą niepełnosprawną, bądź zamieszkujące z osobą niepełnosprawną nad którą sprawują stałą opiekę, a lokal w którym zamieszkują jest niedostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i utrudnia w znacznym stopniu ich funkcjonowanie,
 - 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 4) zajmujące lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz lokale w złym stanie technicznym nie nadające się na stały pobyt ludzi,
 - 5) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących zasób, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w zakresie dotyczącym najmu tego lokalu,
 - 6) wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt – na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie zawartej z podmiotem zarządzającym budynkami komunalnymi za zgodą Burmistrza Miasta Ostróda,
 - 7) przekażą większy, dotychczasowy zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w celu otrzymania lokalu o mniejszej powierzchni,
 - 8) zamieszkujące w lokalu stanowiącym własność osoby fizycznej, zamierzającej zamieszkać w tym lokalu, a nie dysponującej lokalem zamiennym,

- 9) zajmujące lokale, których funkcja użytkowa uległa zmianie, bądź uległa zmianie funkcja budynku, w którym lokal ten się znajduje,
- 10) zamieszkujące wraz z osobą wobec której zapadł prawomocny wyrok skazujący za znęcanie się nad rodziną.

§ 7. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w § 3 ust. 2 i spełniające jeden z poniższych warunków:

- 1) którym z mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego, przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego,
- 2) które, utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 3) zamieszkującym wraz z osobą wobec której zapadł prawomocny wyrok skazujący za znęcanie się nad rodziną.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na okres 5 lat z możliwością przedłużenia, o ile nadal spełnione są kryteria dochodowe.

3. Lokal mieszkalny o obniżonym standardzie technicznym w miarę potrzeb będzie wynajmowany jako lokal socjalny.

4. Umowę najmu lokalu znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym należy rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości lub w pobliskiej miejscowości i może ten lokal używać.

Rozdział V

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

§ 8. 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 może odbyć się pomiędzy osobami, jeżeli spełnione są łącznie niżej określone warunki:

- 1) najemca lokalu gminnego lub innego nie ma zadłużeń z tytułu opłat czynszowych,
- 2) osoba zainteresowana zamianą lokalu posiada dochody gwarantujące bieżące regulowanie opłat mieszkaniowych,
- 3) wszystkie osoby zameldowane w danym lokalu przeprowadzą się do lokalu zamiennego,
- 4) osoba ubiegająca się o zamianę posiada tytuł prawny do lokalu i umowa najmu lokalu jest zawarta na czas nieokreślony.

3. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszlých najemców.

4. Umowy najmu na czas nieoznaczony jak i na lokale socjalne zawiera i rozwiązuje w imieniu Gminy podmiot zarządzający lub administrujący budynkami komunalnymi.

5. 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.

Rozdział VI

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Miejskim w Ostródzie wypełnionego i potwierdzonego wniosku o przydział mieszkania, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda. Do wniosku dołącza się:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej Ostróda;
- 2) zaświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów w okresie ostatnich trzech pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 3) w przypadku posiadania – orzeczenie o niepełnosprawności, jeżeli stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej;
- 4) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy:
 - a) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie rozwodu lub separacji małżonków,
 - b) prawomocne orzeczenia sądów lub wypis z aktu notarialnego w przedmiocie podziału majątku wspólnego małżonków,
 - c) prawomocne orzeczenia sądów lub wyciąg z protokołu zawierającego ugodę w przedmiocie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi,
 - d) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie stosowania przemocy w rodzinie,
 - e) inne dokumenty wydane przez organy/instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę;
- 5) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku, gdy nakaz dotyczy wnioskodawcy lub któregośkolwiek z osób objętych wnioskiem;

6) w przypadku braku zameldowania na terenie Gminy Miejskiej Ostróda – dokumenty potwierdzające, że centrum życiowe wnioskodawcy znajduje się na terenie Gminy.

2. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. W razie wadliwego lub niekompletnego złożenia właściwego wniosku wnioskodawca zostaje wezwany do jego uzupełnienia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, pod rygorem pozostawienia sprawy bez rozpatrzenia.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uaktualnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

4. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek zostaje bez dalszego rozpatrzenia, o czym wnioskodawca zostanie powiadomiony.

5. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Miejska Komisja Mieszkaniowa.

6. Miejską Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta Ostróda w trybie zarządzenia, określając jej skład osobowy i ilościowy oraz regulamin działania.

7. W skład Miejskiej Komisji Mieszkaniowej powinno wchodzić nie mniej niż sześciu przedstawicieli z:

- 1) Rady Miejskiej w Ostródzie – min. 1 osoba
- 2) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ostródzie – min. 2 osoby
- 3) Komendy Powiatowej Policji w Ostródzie – min. 1 osoba
- 4) Miejskiej Administracji Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Ostródzie- min. 1 osoba
- 5) Organizacji pozarządowej działającej statutowo w sferze socjalnej lub organizacji społecznych zajmujących się ochroną praw lokatorów – min. 1 osoba

8. Do zadań Miejskiej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) pełna weryfikacja i opiniowanie wniosków o najem lokalu w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą;
- 3) w przypadku uzyskania informacji o nieprawidłowym korzystaniu z lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, dokonanie wizytacji lokalu i powiadomienie Burmistrza Miasta Ostróda o wynikach kontroli.

9. Miejska Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski w IV kwartale każdego roku.

10. 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.

11. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu lokalu socjalnego, podlega opinii Miejskiej Komisji Mieszkaniowej.

12. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy i pozostawienia wniosku bez dalszego rozpatrzenia. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 stycznia do 31 marca każdego roku.

13. Lista ta zawiera imię, nazwisko i miejsce zamieszkania wnioskodawców.

14. Wnioskodawca, którego wniosek rozpatrzono negatywnie może, w terminie 7 dni od dnia opublikowania listy, złożyć do Burmistrza Miasta Ostróda uzasadnione uwagi.

15. Złożone uzasadnione uwagi będą rozpatrywane przez Miejską Komisję Mieszkaniową w terminie 30 dni od dnia ich wpływu. Po weryfikacji i stwierdzeniu, że złożone uwagi są zasadne, osoba taka zostaje wpisana na listę.

16. Zaopiniowana przez Miejską Komisję Mieszkaniową lista osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Burmistrz Miasta Ostróda.

17. Zaopiniowana lista przydziału lokali na dany rok zatwierdzana jest przez Burmistrza Miasta Ostróda w terminie do 30 kwietnia. Lista przydziału mieszkań podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Ostróda oraz Biuletynie Informacji Publicznej.

18. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

19. Zakwalifikowanie wnioskodawcy, jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy w danym roku.

20. Podstawą do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony jak i na lokal socjalny jest skierowanie wydane przez Burmistrza Miasta Ostróda.

21. Wniosek nie podlega rozpatrzeniu w przypadku, gdy:

- 1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe, dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej zostały zatajone lub nie zostały udowodnione,
- 2) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy przez okres dłuższy niż 3 lata, licząc od daty złożenia wniosku,
- 3) wniosek, który nie spełni kryteriów zawartych w uchwale.

22. Osoba, która odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

23. Brak zgłoszenia się wnioskodawcy w celu zawarcia umowy najmu w terminie 7 dni, od otrzymania skierowania, przez osobę wskazaną do podpisania umowy najmu bez uzasadnionej przyczyny lub rezygnacja z zaproponowanego lokalu powoduje wygaśnięcie uprawnień do przyznanego lokalu.

Rozdział VII

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

§ 10. 1. W razie śmierci najemcy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego art. 691 § 1 - § 5 oraz osoba taka łącznie musi spełniać następujące warunki:

- 1) osoba zamieszkiwała z najemcą do chwili śmierci,
- 2) dotychczasowy najemca nie zamieszkiwał w lokalu lub domu znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu lub zamieszkiwał w takim lokalu (domu) a powierzchnia pokoi nie zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5 m² na osobę,
- 3) sprawowały opiekę nad głównym najemcą mieszkania do chwili jego śmierci na podstawie zawartej przed dniem 12 listopada 1994 r. umowy o opiekę w trybie art. 9 ust. 2 Ustawy z dnia 10.04.1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. poz. 165 ze zm.) pod warunkiem, że nie posiadają one innego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu.

2. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę, zostaną wezwane do opróżnienia i wydania lokalu. W przypadku nie zastosowania się do wezwania, sprawa o wydanie lokalu zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

3. W stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu zgodnie z art. 691 Kodeksu Cywilnego po śmierci najemcy, Wynajmujący może zawrzeć umowę, gdy spełnione są łącznie następujące przesłanki:

- 1) osoba zamieszkiwała z najemcą do chwili śmierci,
- 2) osoba nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, w którym mogłaby zamieszkać.

4. Zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w §10 ust. 1 i 3, może dotyczyć lokalu dotychczas zajmowanego albo innego, o mniejszej powierzchni lub o niższym czynszu. Przy podejmowaniu decyzji o zawarciu takiej umowy bierze się pod uwagę stan rodziny, materialny i zdrowotny tych osób oraz dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu i terminowe opłacanie czynszu.

Rozdział VIII

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

§ 11. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t. j. ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2019 r. poz. 1065 ze zm.) oraz ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. 2020 r. poz. 1062) i przyjętymi standardami projektowania budynków dla osób z niepełnosprawnościami.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

4. Lokal wskazany dla osoby z niepełnosprawnością narządu wzroku musi być wyposażony w instalację wejściową o sygnalizacji dzwonekowej z klawiszami oznaczeń braille'a. Kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura ma być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych.

Rozdział IX

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

§ 12. 1. Gmina może przeznaczać, na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.), wolne lokale mieszkalne.

2. Mieszkania chronione przeznaczone są dla osób pełnoletnich, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę 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.

3. Mieszkania chronione przeznacza się dla osób skierowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

4. O przeznaczeniu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkanie chronione decyduje Burmistrz Miasta Ostróda w formie zarządzenia.

5. Pieczę nad mieszkaniami chronionymi sprawuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Ostródzie.

6. Warunkiem zamieszkania w mieszkaniu chronionym jest realizacja przez osobę usamodzielnianą zapisów indywidualnego programu usamodzielnienia, opracowanego wspólnie z opiekunem usamodzielnienia i zatwierdzonego przez Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ostródzie.

7. Pierwszeństwo w uzyskaniu pomocy w postaci pobytu w mieszkaniu chronionym mają osoby usamodzielniane opuszczające instytucjonalną formę pieczy zastępczej.

Rozdział X

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

§ 13. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem:

- 1) miejskim jednostkom organizacyjnym lub organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej
- 2) w wyniku pisemnego przetargu ofertowego na stawkę czynszu najmu (zasady i regulamin przeprowadzenia przetargu określa Burmistrz Miasta Ostróda w drodze zarządzenia).

Rozdział XI

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych

§ 14. 1. Zasób pomieszczeń tymczasowych tworzy się z wykorzystaniem pomieszczeń znajdujących się w budynkach należących do mieszkaniowego zasobu gminy lub w innych budynkach stanowiących własność gminy.

2. Wynajmujący wskazuje pomieszczenia tymczasowe, w związku z:

1) uzyskaniem tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego;

2) wystąpieniem komornika, wykonującego obowiązek opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 §4 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 1575);

3) otrzymaniem zawiadomienia od komornika o potrzebie zapewnienia tymczasowego pomieszczenia osobie usuniętej do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

3. Ewidencję umów najmu tymczasowych pomieszczeń, w tym pomieszczeń wynajmowanych od innych właścicieli, prowadzi MABK Sp. z o.o.

4. Wykaz osób oczekujących na najem tymczasowego pomieszczenia prowadzi Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Ostródzie.

5. Podstawą umieszczenia osoby oczekującej na najem tymczasowego pomieszczenia w wykazie, o którym mowa w ust. 4, jest uzyskanie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, wystąpienie komornika o wskazanie tymczasowego pomieszczenia lub zawiadomienie o potrzebie zapewnienia tymczasowego pomieszczenia.

6. Skierowanie do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia może otrzymać osoba umieszczona w wykazie, o którym mowa w ust. 4, z pominięciem procesu kwalifikacyjnego z udziałem Miejskiej Komisji Mieszkaniowej.

7. Skierowanie do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 6, wydaje Burmistrz Miasta Ostróda.

8. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może zostać zawarta na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

9. Nie wyraża się zgody na podnajem przez najemcę lub oddanie do bezpłatnego używania tymczasowego pomieszczenia.

10. Gmina, biorąc pod uwagę trudną sytuacją życiową, stan zdrowotny i materialny osoby zajmującej tymczasowe pomieszczenie, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia ponownie, pod warunkiem, że tymczasowe pomieszczenie należy do zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy, a osoba je zajmująca spełnia łącznie wszystkie niżej wymienione kryteria:

1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu;

2) wywiązała się z warunków umowy najmu tymczasowego pomieszczenia, w szczególności:

3) nie posiada zadłużenia w opłatach z tytułu najmu,

4) nie narusza zasad porządku domowego.

11. Ponowna umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może zostać zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 6 miesięcy. Dopuszcza się jednokrotne przedłużenie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.

12. Po zakończeniu umowy eksmitowany obowiązany jest opróżnić pomieszczenie tymczasowe i zwrócić je do dyspozycji wynajmującego najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

Rozdział XII

Przepisy końcowe

§ 15. 1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.