

UCHWAŁA Nr LIX/333/2022
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 28 września 2022 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 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 do UCHWAŁY Nr LIX/333/2022
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 28 września 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda

Rozdział 1

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 i 2369 oraz z 2021 r. poz. 794,803 i 1981) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 oraz z 2021 r. poz. 159, 1006 i 1981),

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172), zwaną dalej w treści uchwały „ustawą”.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

1. mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Ostróda,

2. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 poz. 2021 ze zm.),
3. mieszkańcach Gminy - należy przez to rozumieć osoby stale zamieszkałe na terenie Gminy Miejskiej Ostróda,
4. bezdomnych - należy przez to rozumieć osoby określone w Ustawie z dn. 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. 2021 poz. 2268 ze zm.) przebywające na terenie Gminy Miejskiej Ostróda ,
5. wynajmującym - oznacza to Gminę Miejską Ostróda,
6. najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”,
7. 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,
8. 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 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód netto 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 netto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 4. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej 10% miesięcznego czynszu, jeżeli średni miesięczny dochód netto w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) 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,
- 2) brak samodzielnego lokalu, ciężka sytuacja rodzinna w miejscu zamieszkania,

- 3) osoby bezdomne,
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu mieszkalnym utrudniającym w znacznym stopniu jej funkcjonowanie.

Rozdział 4

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, o których mowa w § 3 ust. 1 i spełniające jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkujące i przebywające na terenie Gminy,
- 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. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom o których mowa w § 3 ust. 2

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) 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.
 3. Lokal mieszkalny o obniżonym standardzie technicznym w miarę potrzeb będzie wynajmowany jako lokal socjalny.

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

§ 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 zamieszkujące 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 przyszłych najemców.

4. 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 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i 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. Do wniosku dołącza się:

- 1) w przypadku posiadania – orzeczenie o niepełnosprawności, jeżeli stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej;
- 2) 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;
- 3) dokumenty potwierdzające, że centrum życiowe wnioskodawcy znajduje się na terenie Gminy.

2. Złożone wnioski spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale i kwalifikowane

do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu z zasobów gminy podlegają zaopiniowaniu przez Miejską Komisję Mieszkaniową.

3. Zaopiniowaną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego Komisja przekazuje Burmistrzowi Miasta Ostróda celem dalszego procedowania. Umieszczenie wnioskodawcy na liście nie gwarantuje zawarcia umowy najmu w przypadku braku lokali, które mogą być przedmiotem najmu.

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

5. 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.

6. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania wolnymi lokalami z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

7. Osoby, zakwalifikowane do otrzymania lokalu, z którymi w ciągu roku nie zostanie zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są dokonać aktualizacji wniosku.

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

9. Podstawą do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony jest skierowanie wydane przez Burmistrza Miasta Ostróda, natomiast na lokal socjalny oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

10. 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 Miejskiej Ostróda,
- 3) wniosek, który nie spełni kryteriów zawartych w ustawie i uchwale.

11. 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.

12. 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 7

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. Jeżeli po śmierci najemcy w lokalu mieszkalnym pozostały osoby, które nie wstąpiły w trybie Kodeksu Cywilnego w stosunek najmu zobowiązane są do opuszczenia lokalu.

§ 11. Po wyprowadzeniu się najemcy i pozostawieniu w lokalu komunalnym osób uprawnionych do jego zajmowania wspólnie z najemcą- wynajem może nastąpić na rzecz tych osób, po spełnieniu kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3. ust. 1.

Rozdział 8

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

§ 12. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065 ze zm.) oraz ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (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 dzwonkowej z klawiszami oznaczeń braille'a. Kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura ma być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych.

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

§ 13. 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 (Dz. U. 2021 poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447), 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. 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.

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