

UCHWAŁA NR XLVIII/497/22

RADY MIEJSKIEJ W PISZU

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz

Na podstawie 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Miejska w Pisz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz” stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVI/417/09 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 22 kwietnia 2009 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1225 z późn. zm.).

§ 4. Traci moc uchwała Nr XLV/470/22 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz.

§ 5. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały wymienionej w § 3.

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

Przewodniczący Rady
Edmund Lipnicki

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy rozumieć ustawę 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);
- 2) gminie - należy rozumieć Gminę Pisz;
- 3) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021);
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Porządku Publicznego, Bezpieczeństwa i Spraw Rodziny Rady Miejskiej w Pisz;
- 7) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz;
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Pisz z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

Rozdział 2.

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

§ 4. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się:

- 1) do 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu;
- 2) do 95 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 5. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony ustala się:

- 1) do 95 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu;
- 2) do 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku i przed zawarciem umowy o najem lokalu.

§ 6. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekracza kwoty 40% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za spełnienie warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;

- 3) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do rozbiórki;
 - 4) osoby zajmujące lokal nie spełniający 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.
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 umowy najmu socjalnego lokalu

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym poniższe kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zostały pozbawione mieszkania na terenie gminy w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 4) zobowiązane są do opuszczenia lokali lub budynków objętych wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji gminy, celu publicznego na terenie gminy, lub związane z ważnym interesem gminy;
- 5) opuszczają nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub oddane w długoletnią dzierżawę przez gminę;
- 6) wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie;
- 7) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących zasób gminy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkania na terenie gminy w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) opuścili rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo - wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina oraz spełniają warunki określone w § 5, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią przed ukończeniem 25 roku życia.

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

§ 9. 1. Zamiany lokali podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal będący w mieszkaniowym zasobie Gminy Pisz za pisemną zgodą wynajmującego.

3. Zamiana może być dokonana wyłącznie przez osoby, które posiadają aktualną umowę najmu do zajmowanego lokalu.

4. Stan techniczny lokali, które będą przedmiotem zamiany, powinien wykazywać ten sam poziom, chyba, że najemcy uzgodnili inaczej i zaakceptowali stan techniczny, za wyraźną zgodą wynajmującego.

5. Wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal w stosunku do najemcy, który nie wywiązuje się z zobowiązań wobec wynajmującego.

6. 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 należności.

§ 10. Wynajmujący odmówi zgody na zamianę, jeżeli powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie spełnia kryteriów o których mowa w art. 22 ustawy.

§ 11. 1. Gmina dopuszcza możliwość wyrażenia zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jeżeli w wyniku takiej zamiany gmina zyskuje samodzielny lokal o wyższym standardzie lub lokal o większej powierzchni mieszkalnej.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 jest uzyskanie przez ubiegającego się o zamianę pisemnej zgody właścicieli obu lokali oraz zrzeczenie się uprawnień do dotychczasowych lokali przez osoby zajmujące lokale.

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

§ 12. 1. Wniosek o najem lokalu powinien być złożony na odpowiednim druku w Urzędzie Miejskim w Piszcu do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok sporządzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu, z zastrzeżeniem ust. 7.

2. Złożenie niekompletnego wniosku uprawnia Burmistrza do jednokrotnego wezwania wnioskodawcy do jego uzupełnienia w terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

3. Ustalenie osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu z zasobów gminy następuje w formie wykazów alfabetycznych i podlegają rozpatrzeniu i zaopiniowaniu przez Komisję.

4. Po uzyskaniu opinii Komisji Burmistrz Piszca sporządza alfabetyczne wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w terminie do 31 stycznia każdego roku.

5. Umieszczenie wnioskodawcy w wykazie nie jest jednoznaczne z zapewnieniem otrzymania przez niego lokalu w danym roku.

6. Wykazy, o których mowa w ust. 4 podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Piszcu na okres 30 dni od daty ich wywieszenia.

7. Jeżeli po terminie określonym w ust. 1 wpłyną wnioski o przydział lokalu, Burmistrz Piszca sporządzi wykazy alfabetyczne uzupełniające w terminie do dnia 30 września. Do wykazów uzupełniających stosuje się przepisy ust. 2-3 oraz ust. 5-6.

§ 13. 1. Burmistrz Piszca skreśla z wykazów, o których mowa w § 12 ust. 4 i 7 osoby oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu, które:

- 1) podały nieprawdziwe dane we wniosku o przydział lokalu;
- 2) przestały spełniać kryteria ubiegania się o przydział lokalu.

2. O skreśleniu z wykazu, o którym mowa w ust. 1 wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

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

§ 14. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniałby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych;
 - 3) wywiązują się z obowiązków lokatora, w szczególności przestrzegają zapisów regulaminu porządku domowego;
 - 4) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia.
2. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna lokalu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.
3. Umowa najmu z osobą, o której mowa w art. 691 Kodeksu Cywilnego może zostać zawarta 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.
4. 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 występuje do Sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.
5. Do zawierania umów, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się trybu, o którym mowa w § 12.

§ 15. W przypadku osób, które zajmują gminny lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu lokalu została rozwiązana z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, Burmistrz Pisz może ponownie zawrzeć umowę najmu tego lokalu z osobą nadal użytkującą lokal, jeżeli osoba ta spłaci całość zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat dotyczących dotychczas użytkowanego lokalu mieszkalnego. Do ponownego zawarcia umowy najmu lokalu wymagana jest opinia Komisji.

§ 16. 1. W przypadku uregulowania należności, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób wobec, których została orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, ma zastosowanie w przypadku, gdy wnioskodawcy lub jego małżonkowi nie przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogący stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

3. Do ponownego zawarcia umowy najmu lokalu wymagana jest opinia Komisji.

§ 17. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona na pisemny wniosek najemcy spełniającego kryterium dochodowe określone w § 5 uchwały. Do ponownego zawarcia umowy najmu lokalu wymagana jest opinia Komisji.

§ 18. 1. Najemcami nie mogą być osoby, które posiadają prawo do innego lokalu lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne, mogące stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w sytuacji, gdy osoby najbliższe, z którymi osoby, o których mowa w ust. 1 prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, posiadają prawo do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b

ustawy

§ 20. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Piszcu składa do Burmistrza Pisza umotywowany wniosek, określający co najmniej: cel, powierzchnię, ilość pomieszczeń, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz Pisza, po uzyskaniu opinii Komisji.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Edmund Lipnicki