

**UCHWAŁA NR VI/48/2015
RADY MIEJSKIEJ W LIDZBARKU WARMIŃSKIM**

z dnia 25 marca 2015 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miejskiej Lidzbark Warmiński.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594, zm. z 2013 r.: poz. 645, poz. 1318; zm. z 2014 r.: poz. 379, poz. 1072) oraz 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 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, stanowiące Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka Warmińskiego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr OR.BR.0007.25.2014.EK Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/48/2015
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 25 marca 2015 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, przyjęte zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Lidzbark Warmiński;
- 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Lidzbarka Warmińskiego;
- 3) Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć stałą komisję powołaną spośród radnych Rady Miejskiej, na mocy uchwały Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych, wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 6) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu.

Rozdział 2.

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

§ 3. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. O najem lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) 70 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. W mieszkaniowym zasobie Gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki dochodowe według następujących kryteriów określonych w poniższej tabeli:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 40 % najniższej emerytury	Do 20 % najniższej emerytury	10
Do 80 % najniższej emerytury	Do 60 % najniższej emerytury	5

§ 6. Czynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki czynszu nie może być niższy niż czynsz liczony dla lokalu socjalnego.

§ 7. Obniżki czynszu udziela się na 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy po złożeniu podania przez najemcę i spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 5.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Osoba ubiegająca się o poprawę warunków zamieszkiwania musi spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) dysponuje prawem do lokalu komunalnego,
- 2) mieszka w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 3) brak łazienki lub wc w zajmowanym lokalu,
- 4) wynajmowany lokal nie jest zadłużony,

Rozdział 4.

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniły co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) utraciły mieszkanie znajdujące się na terenie Gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru;
- 2) podlegają wykwaterowaniu z budynku będącego własnością Gminy przeznaczonego do rozbiórki, remontu, modernizacji, sprzedaży po wykwaterowaniu najemców,

§ 10. Priorytetowo lokale mieszkalne będą przyznawane osobom, które spełniły kryterium dochodowe określone w § 8 lub § 9 oraz jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności bądź pozostawały do uzyskania pełnoletności w rodzinie zastępczej, a które przed umieszczeniem w domu dziecka czy rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 2) posiadają status osoby bezdomnej i przebywają na terenie Gminy;
- 3) udokumentują występowanie przemocy w rodzinie;
- 4) samotnie wychowuje dziecko/dzieci;

- 5) opuścili zakład karny, a które przed umieszczeniem w zakładzie karnym zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
- 6) zajmują lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 11. Gmina może zawrzeć ponownie umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z przyczyny zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, o ile zostało spłacone zadłużenie i nie wykonano jeszcze wyroku o eksmisję, a lokal jest nadal zajmowany przez tą osobę.

§ 12. Gmina zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która utraciła prawo do zajmowanego dotychczas lokalu socjalnego ze względu nie spełnienia wymaganego kryterium dochodowego określonego w § 4 i równocześnie spełnia kryterium dochodowego określonego w § 3, ponadto nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie zalega z opłatami czynszowymi i innymi za używanie lokalu.

§ 13. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony można zawrzeć z osobą, która uzyskała pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 14. W przypadku zrzeczenia się umowy najmu głównego najemcy lokalu mieszkalnego na rzecz osób wymienionych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego można zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony zajmowanego lokalu pod warunkiem braku zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach za używanie lokalu, stałego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 15. Wprowadza się dobrowolne przeprowadzenie wywiadu środowiskowego przez Komisję Mieszkaniową. Załączenie do wniosku opinii aprobującej przydział lokalu mieszkalnego, będzie skutkowało pierwszeństwem zawarcia umowy najmu.

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

§ 16. Zamiana lokalu między najemcą lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach będzie możliwa w przypadku zgody właścicieli tych lokali. Zgoda na zamianę może nastąpić w przypadku nie zalegania z zapłatą czynszu przez lokatorów.

§ 17. Zamiana lokali mieszkalnych między osobami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy jest możliwa w przypadku wyrażenia zgody obu najemców, pod warunkiem braku zaległości w opłatach czynszowych.

§ 18. O zamianę na wolny lokal może ubiegać się najemca lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, który nie zalega z opłatami czynszowymi i spełnia przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) mieszka w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) wnioskuje o zamianę lokalu na mniejszy od dotychczas zajmowanego;

- 3) ze względów zdrowotnych, potwierdzonych przez lekarza wnioskuje o zamianę lokalu na inny dostosowany do jego potrzeb.

Rozdział 6.

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

§ 19. Podstawą ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy jest złożenie stosownego wniosku, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały wraz z zaświadczeniami o wysokości osiągniętego dochodu.

§ 20. Kontrola społeczna realizowana jest przez Komisję Mieszkaniową. Komisja wraz z przedstawicielami Urzędu i zarządzającego współuczestniczy w tworzeniu list oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego i przedkłada je Burmistrzowi.

§ 21. Listy mieszkaniowe będą aktualizowane co kwartał każdego roku kalendarzowego:

- 1) w styczniu na okres od 01.01. – 31.03.
- 2) w kwietniu na okres od 01.04. – 30.06.
- 3) w lipcu na okres od 01.07. – 30.09
- 4) w październiku na okres od 01.10. – 31.12.

§ 22. Wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego po zatwierdzeniu przez Burmistrza, podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń na II piętrze w Referacie Gospodarki Komunalnej i Inwestycji w siedzibie Urzędu Miejskiego przy ul. Świętochowskiego 14.

§ 23. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego będą rozpatrywane w miarę potrzeb i nie rzadziej niż raz na dwa miesiące, przy współudziale członków Komisji Mieszkaniowej.

§ 24. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego po przeanalizowaniu i zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową przedkładane są Burmistrzowi.

§ 25. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest wydane przez Burmistrza skierowanie.

§ 26. Osoba, która trzykrotnie odmówi propozycji zasiedlenia lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, zostaje wykreślony z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, przy czym może ponownie ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7.

Warunki wynajmowania lokali opuszczonych przez najemcę oraz po śmierci najemcy

§ 27. Burmistrz kieruje na zawarcie umowy najmu po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę wyłącznie osoby wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego pod warunkiem braku zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach za używanie lokalu, stałego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 28. Burmistrz kieruje na zawarcie umowy najmu po śmierci głównego najemcy osoby wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 29. Burmistrz może skierować na zawarcie umowy najmu po śmierci głównego najemcy jego wnuka pod warunkiem braku zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach za używanie lokalu, stałego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej 5 lat i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 30. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie § 28 lub § 29, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 31. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należące do zasobu mieszkaniowego Gminy, zwolnione przez dotychczasowego najemcę mogą być:

- 1) Oddawane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu, przy czym stawkę wyjściową stanowi czynsz naliczony w wysokości 3% aktualnej na dzień ogłoszenia przetargu, wartości odtworzeniowej budynku.
- 2) Zbywane w drodze przetargu.
- 3) Przeznaczone do zamiany dla rodzin wielodzietnych, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada do 5 m² powierzchni pokoi.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/48/2015
Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim
z dnia 25 marca 2015 r.

Wniosek o przydział mieszkania z zasobów komunalnych Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński

Lidzbark Warmiński, dnia

Dochód:	zł/os
Metraż:	m ² /os
nie wypełniać !	

I. Wnioskodawca

1. Imię i nazwisko

Data urodzenia stan cywilny

Adres zamieszkania

Telefon kontaktowy

Źródło dochodu.....

II. Współmałżonek (konkubina, konkubent)

1. Imię i nazwisko

Data urodzenia stan cywilny

Adres zamieszkania

Źródło dochodu

III. Osoby wspólnie z wnioskodawcą ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego

lp	imię i nazwisko	Data urodzenia	stosunek pokrewieństwa do wnioskodawcy	źródło dochodu
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

IV. Umotywowanie składanego wniosku:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V. Sytuacja szczególna (odpowiednie zakreślić):

wychowanek domu dziecka

osoba bezdomna

udokumentowane występowanie przemocy w rodzinie

samotny rodzic

opuszczenie zakładu karnego

VI. Informacja o lokalu, w którym aktualnie zamieszkuje wnioskodawca (wypełnia administrator)

1. Najemcą (członkiem spółdzielni, właścicielem) lokalu, w którym zamieszkuje jest

Pan/i/

2. Mieszkanie

a) składa się z pokoi, o powierzchniach:

pokój 1 m², pokój 2 m², pokój 3 m²,

pokój 4 m², pokój 5 m²

o łącznej powierzchni mieszkalnej m²

kuchnia o powierzchnim²

łazienka o powierzchnim²

.....

data, podpis i pieczęć administratora budynku

lub innej osoby będącej właścicielem budynku

Jednocześnie oświadczam, że wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r o ochronie danych osobowych i w przypadku zakwalifikowania mojego wniosku do zawarcia umowy najmu lokalu wyrażam zgodę na upublicznienie mojego imienia i nazwiska, w związku z koniecznością podania do publicznej wiadomości wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

.....

data i czytelny podpis
wnioskodawcy

VII. Załączniki:

1/ zaświadczenia o źródłach dochodu z trzech ostatnich miesięcy (należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych, wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania);

2/ zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy w Lidzbarku Warmińskim o posiadaniu statusu osoby bezrobotnej / pobieranych zasiłkach / o nie posiadaniu statusu osoby bezrobotnej*;

3/ zaświadczenie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lidzbarku Warmińskim o nie pobieraniu / pobieraniu zasiłków*;

4/ wywiad środowiskowy przeprowadzony przez członków Komisji Mieszkaniowej (opcjonalnie).

* niewłaściwe skreślić

Uzasadnienie

Zmienia się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński w zakresie :

- 1) Uściślenia warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawców do ich poprawy (Rozdział 3).
- 2) Zmiany kryteriów wyboru osób, którym przysługuje prawo zawarcia umowy najmu, poprzez dodanie zapisu o wyrażeniu zgody na dobrowolny wywiad środowiskowy w sprawie sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy (Rozdział 4).
- 3) Zmiany warunków dokonywania zamiany lokali wprowadzającej możliwość wnoskowania o zamianę lokali na wolne po spełnieniu określonych warunków (Rozdział 5).
- 4) Zmiany warunków wynajmowania lokali opuszczonych przez najemcę lub śmierci najemcy wprowadzającej możliwość zawarcia umowy najmu z wnukiem najemcy, który mieszkał z najemcą przez okres co najmniej 5 lat (Rozdział 7).
- 5) Wprowadzenia załącznika nr 2 do uchwały „Druku wniosku o przyznanie lokalu” umożliwiającego właściwą kwalifikację warunków mieszkaniowych osoby ubiegającą się o lokal.

Wprowadzone zmiany mają na celu dokładniejszą ocenę warunków mieszkaniowych wnioskodawców, umożliwiającą ustalenie poprawnej kolejności na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu lokali oraz ułatwienie dokonywania zamian lokali.