UCHWAŁA NR XXXIV.269.2017
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzacych w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sztum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 poz. 446 ze zm.) i 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. 2016 poz. 1610 ze zm.)

uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr X/49/2003 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sztumie

Czesław Oleksiak

31.03.2017 r.

Załącznik do Uchwały Nr XXXIV.269.2017

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 29 marca 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sztum

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy Sztum, który tworzą lokale mieszkalne, mieszczące się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

2. Gmina gospodarując zasobem mieszkaniowym realizuje potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej, spełniających przesłanki określone niniejszą uchwałą.

3. O oddawaniu w najem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy decyduje Burmistrz, kierując się zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem oraz zasadami wynikającymi z niniejszej uchwały.

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym, odpowiadające warunkom określonym w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

5. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

6. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

1) lokale komunalne,

2) lokale socjalne,

3) pomieszczenia tymczasowe, których zasady wynajmowania określone są odrębną uchwałą.

7. Ewidencję lokali, o których mowa w ust.6 prowadzi zarządca-administrator zasobu mieszkaniowego.

§ 2. 1. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

a) Ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

b) Gmina - Miasto i Gmina Sztum,

c) Burmistrz – Burmistrz Miasta i Gminy Sztum,

d) Wynajmujący - odpowiednio Gmina lub zarządca mieszkaniowego zasobu gminy, działający w imieniu i na rzecz Gminy,

e) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5m^2 powierzchni łącznej pokoi w rodzinie dwu lub wieloosobowej i mniej niż 10m^2 powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,

/w przypadku pokoju z aneksem kuchennym od jego powierzchni odejmuje się 4 m2/

f) najemca – najemca lokalu socjalnego, lokalu komunalnego lub pomieszczenia tymczasowego,

g) lokal komunalny - lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy, oddawany w najem na czas nieoznaczony,

h) lokal socjalny - lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy, oddawany w najem na czas oznaczony;

i) osoba bezdomna – osoba, która:

1) nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i nie jest zameldowana na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych,

2) nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym i posiada zameldowanie na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania,

j) rodzina wielodzietna- rodzina, która posiada co najmniej troje małoletnich dzieci,

k) niskie dochody - dochody, o których mowa w § 4 ust 1 i § 4 ust. 2 niniejszej uchwały,

l) centrum życiowe - miejsce, w którym wnioskodawca i osoby objęte wnioskiem realizują swoje podstawowe potrzeby życiowe, w szczególności mieszkają z wolą koncentracji w danym miejscu swoich spraw życiowych, w tym założenia ośrodka osobistych i majątkowych interesów /nocują, pracują, uczęszczają do szkoły, przedszkola, przechowują rzeczy niezbędne do bytowania/,

m) Społeczna Komisja Mieszkaniowa – zespół osób, wyłonionych spośród pracowników Urzędu Miasta i Gminy Sztum, Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, radnych Rady Miejskiej w Sztumie i zarządcy zasobu mieszkaniowego, zwana dalej Komisją,

n) lista mieszkaniowa – lista osób zakwalifikowanych do najmu lokalu komunalnego/socjalnego.

Rozdział 2.
Zasady ogólne

§ 3. 1. Za członków wspólnoty samorządowej uważa się, w rozumieniu niniejszej uchwały:

1) osoby zamieszkujące i posiadające stałe zameldowanie na terenie Gminy,

2) osoby bezdomne, posiadające ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy,

3) osoby zamieszkujące na terenie Gminy, nie posiadające zameldowania na pobyt stały, jeśli udokumentują, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe".

2. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby:

1) zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, położonym na terenie Gminy,

2) będące wychowankami placówek opiekuńczo wychowawczych – domów dziecka, rodzin zastępczych, posiadające ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;

3) bezdomne w rozumieniu niniejszej uchwały,

4) posiadające prawomocne orzeczenie sądowe eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia;

5) będące najemcami lokali, położonych na terenie Gminy, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

3. Osoby wnioskujące o najem gminnego lokalu mieszkalnego muszą spełniać łącznie następujące kryteria:

1) spełniać przesłankę niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentować fakt osiągania niskich dochodów, określonych w § 4 niniejszej uchwały,

2) udokumentować fakt zamieszkiwania i posiadania centrum życiowego w Gminie zarówno na etapie składania wniosku, jak i w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. Brak posiadania centrum życiowego w Gminie lub jego utrata skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

4. Warunki mieszkaniowe lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1e oceniane są na podstawie stałego miejsca zameldowania lub/oraz faktycznego miejsca zamieszkania.

Rozdział 3.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu komunalnego oraz lokalu socjalnego.

§ 4. 1. O najem lokalu komunalnego może ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub jego aktualizacji nie przekracza:

- 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

- 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie dwu i wieloosobowym,

2. O najem lokalu socjalnego może ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub jego aktualizacji nie przekracza:

- 75 % najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

- 50% najniższej emerytury - w gospodarstwie dwu i wieloosobowym.

3. Za dochód uznaje się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny ujętych we wniosku lub jego aktualizacji – po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie społeczne.

4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski", obowiązującą w dniu złożenia wniosku lub jego aktualizacji.

5. Dochód miesięczny ustala się według stanu w okresie kwalifikowania wnioskodawcy do przyznania lokalu i bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu, w odniesieniu do wysokości najniższej emerytury obowiązującej w czasie dokonywania weryfikacji.

Rozdział 4.
Warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu, naliczonego według obowiązującej stawki w stosunku do najemców, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

1) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy lokalu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 70 % w gospodarstwie jednoosobowym,

2) wysokość czynszu najmu lokalu jest na poziomie lub przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

2. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 12 Ustawy.

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

4. Jeśli najemca złoży deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić 200% nienależnie otrzymanej obniżki czynszu.

5. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy.

6. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

gospodarstwo wieloosobowe

Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
50% - 31% najniższej emerytury**	5%
30 % - 20% najniższej emerytury	10%
poniżej 20 % najniższej emerytury	15%

gospodarstwo jednoosobowe

Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
70 % - 51 % najniższej emerytury	5%
50% - 30% najniższej emerytury	10%
poniżej 30 % najniższej emerytury	15%

*gospodarstwo domowe - gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych

**najniższa emerytura – kwota ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

7. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

8. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, jeśli:

1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,

2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,

3) podnajmują lub użyczają osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,

4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,

5) zajmują lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie.

6) nie złożą w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia, koniecznego do weryfikacji wniosku o udzielenie obniżki.

9. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeśli najemca w czasie jej obowiązywania zalega z bieżącymi opłatami za używanie lokalu dłużej niż 2 miesiące.

Rozdział 5.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o poprawę warunków zamieszkiwania musi spełniać łącznie następujące przesłanki:

1) dysponuje prawem do gminnego lokalu mieszkalnego,

2) mieszka w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m^2 powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,

3) nie posiada zadłużenia w opłatach za najmowany lokal.

Rozdział 6.Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego i lokalu socjalnego

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego przysługuje osobom:

1) które nabyły prawo do takiego lokalu z mocy Ustawy,

2) którym wynajmujący zobowiązany jest dostarczyć lokal zamienny, z uwagi na rodzaj koniecznej naprawy,

3) które przeprowadzą remont bądź adaptację na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych na koszt własny bez zwrotu poniesionych nakładów,

4) najemcom, którzy przekażą większy niż dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy, w celu otrzymania lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej,

5) najemcom, na zasadzie zamiany, których trwała niepełnosprawność, uzasadnia zawarcie umowy najmu na lokal o lepszym standardzie lub położeniu,

6) posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, osiągającym niskie dochody w rozumieniu niniejszej uchwały i zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, położonym na terenie Gminy,

7) o których mowa w § 3 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) które utraciły na terenie Gminy mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie. Umowa najmu lokalu zawierana jest na okres jednego roku.

2) które nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,

3) bezdomnym, które współpracują z Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej, celem przezwyciężenia swojej trudnej sytuacji,

4) posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały, osiągającym niskie dochody i spełniającym jeden z poniższych warunków:

a) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczy stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji,

b) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,

c) wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej trzech własnych lub przysposobionych dzieci.

5) najemcom, na zasadzie zamiany, którzy opuszczą dobrowolnie lokal o wyższym standardzie w zamian za udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

§ 8. 1. Osoby wymienione w § 7 ust.1 pkt 3 muszą spełniać łącznie następujące warunki:

1) zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10m^2 powierzchni łącznej pokoi lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi,

2) uzyskują średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu nie przekraczający:

- 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3) nie posiadają zaległości w opłatach za dotychczas zajmowane mieszkanie.

2. Osoby zakwalifikowane przez Komisję do wykonania remontu lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych podpiszą umowę z Wynajmującym, która określi zakres prac oraz termin ich zakończenia.

3. Wydanie wskazania i zawarcie umowy najmu mieszkania nastąpi po stwierdzeniu przez Wynajmującego wykonania warunków umowy.

Rozdział 7.
Lokale Socjalne

§ 9. 1. O najem lokalu socjalnego może ubiegać się osoba, o której mowa w § 1 ust 2 uchwały, nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

1) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego określa Burmistrz.

2) okres ten nie może być dłuższy niż 5 lat.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, tzn. spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 ust.2 oraz:

1) wywiązuje się z obowiązku regularnego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela,

2) wywiązuje się z obowiązku utrzymania zajmowanego lokalu we właściwym stanie technicznym.

4. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć innego lokalu, w szczególności, jeśli przemawiają za tym zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

5. W sytuacji uzasadnionej szczególnymi względami /trudna sytuacja życiowa, niepełnosprawność, wielodzietność/, pomimo przekroczenia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4 ust.2, Burmistrz może przedłużyć umowę najmu lokalu socjalnego na następny okres dotychczasowemu najemcy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

Rozdział 8.
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

§ 10. 1. Zamiany lokali zasobu gminnego oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mogą być dokonywane na wnioski stron.

2. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Burmistrz;

3. Zamiany lokali mogą być dokonywane, jeśli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali oraz udokumentowaną zgodę na zamianę dysponentów/właścicieli tych lokali.

4. W następstwie dokonania zamiany powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie powinna być mniejsza niż 5m^2.

5. Osoby dokonujące zamiany zobowiązane są do poniesienia wszelkich kosztów związanych z zamianą, w tym wynikających z ewentualnej konieczności wykonania prac naprawczych w lokalu objętym zamianą.

6. Gdy przedmiotem zamiany jest lokal zadłużony, Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę, przy spełnieniu poniższych warunków:

1) osoba zajmująca lokal zadłużony dokonuje zamiany na lokal mniejszy,

2) jedna ze stron zobowiąże się do spłaty zadłużenia, przy czym spłata zadłużenia może być, za zgodą Burmistrza rozłożona na raty.

7. Nie dokonuje się zamian lokali za zapłatą czynszu wolnego.

§ 11. Burmistrz może odmówić zgody na zamianę, jeśli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności, gdy:

1) wystąpiłyby trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,

2) najemcy lokalu wnioskujący o zamianę w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu,

3) w wyniku weryfikacji ustalono, że czynsz oraz pozostałe opłaty związane z utrzymaniem mieszkania uzyskanego w wyniku zamiany, przekroczyłyby 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem.

Rozdział 9.Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz w stosunku do osób, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Burmistrz, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust.1, w uzasadnionej sytuacji, o ile spełnią one łącznie następujące warunki:

a) osoba pozostająca w lokalu oraz jej współmałżonek/osoba pozostająca w pożyciu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

b) osoba posiadała zameldowanie w lokalu i faktycznie zamieszkiwała z najemcą prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej pięciu lat, poprzedzających datę opuszczenia lokalu lub datę śmierci najemcy.

3. Osoba wraz z osobami wspólnie z nią zamieszkującymi spełnia przesłankę niskich dochodów, o których mowa w § 4 ust.1 niniejszej uchwały.

4. Osobom wymienionym w ust.1 nie służy roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu.

5. W przypadku braku zgody Burmistrza na zawarcie umowy najmu lokalu, Wynajmujący/Zarządca obowiązany jest podjąć działania, mające na celu opróżnienie lokalu i przejęcie go do dyspozycji Gminy.

Rozdział 10.
Kryterium oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2 oraz pozostałe zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 13. Lokale o pow. użytkowej przekraczającej 80 m^2 mogą być oddawane w najem rodzinom wielodzietnym lub za zapłatą czynszu wolnego.

§ 14. 1. Możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu tego samego lokalu z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z powodu zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, pod warunkiem uregulowania wobec Gminy wszystkich należności łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, jeśli nie wykonano jeszcze eksmisji a lokal nadal jest zajmowany przez tę osobę.

2. Możliwe jest cofnięcie oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z powodu zaległości w opłatach, w przypadku niezwłocznego całkowitego ich uregulowania, przed upływem okresu wypowiedzenia.

3. W przypadku rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości, ponowne zawarcie umowy na lokal komunalny może nastąpić pod warunkiem uregulowania wszystkich należności za lokal łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, jeżeli osoba spełnia nadal warunki przydziału mieszkania, określone niniejsza uchwałą.

4. Osobie zajmującej lokal komunalny bez tytułu prawnego, zalegającej z opłatami za mieszkanie przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, Wynajmujący może zaproponować zamianę na lokal socjalny.

5. Najemcy, który znalazł się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej i spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust.2 można przekwalifikować, po uzyskaniu opinii Komisji, zajmowany przez niego lokal komunalny na lokal socjalny, o ile lokal ten nie odbiega standardem od lokali, które zostały wydzielone z zasobu, jako socjalne.

6. Z osobą zajmującą lokal komunalny, wobec której w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, można zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jako lokalu socjalnego, o ile lokal ten nie odbiega standardem od lokali, które zostały wydzielone z zasobu, jako socjalne.

7. Z byłym najemcą lokalu socjalnego, którego dochody przekroczą określone w § 4 ust. 2, spełniającemu kryteria, o których mowa w § 4 ust. 1, po uzyskaniu opinii Komisji, można zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu na warunkach obowiązujących dla lokali komunalnych.

Rozdział 11.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych i najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 15. 1. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

2. Osoby ubiegające się o najem gminnego lokalu mieszkalnego winny złożyć wniosek o przydział mieszkania, na formularzu, opracowanym przez właściwy referat Urzędu Miasta i Gminy Sztum.

3. Wnioski podlegają wstępnej ocenie, w celu ustalenia czy warunki mieszkaniowe oraz dochód wnioskodawcy uprawniają do ubiegania się o najem lokalu.

4. Urząd powiadamia wnioskodawcę o wyniku wstępnej oceny wniosku.

5. Pozytywna wstępna ocena wniosku nie stanowi dla wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 16. 1. Wnioski osób, o których mowa w § 7 ust.1 pkt 6 i 7 oraz w § 7 ust.2 pkt 4, spełniających wymogi określone niniejszą uchwałą, opiniuje Komisja.

2. Członkowstwo w Komisji wygasa wraz z upływem kadencji Rady Miejskiej.

3. Komisja jest organem opiniodawczym w sprawach z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Pracuje kolegialne na posiedzeniach, zwoływanych stosownie do potrzeb. Opiniuje w składzie co najmniej trzyosobowym.

4. Zawiadomienie członków o posiedzeniu Komisji może być przekazywane pisemnie, telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej w terminie co najmniej trzech dni przed planowanym posiedzeniem.

5. Z każdego posiedzenia Komisji sporządzana jest lista obecności, protokół zawierający datę i opis spraw do zaopiniowania oraz wnioski przyjęte przez Komisję.

6. Protokół posiedzenia Komisji podpisują wszyscy członkowie Komisji obecni na zebraniu.

7. Zadania Komisji:

a) analiza oraz weryfikacja danych zawartych we wnioskach o przydział mieszkania, przedłożonych do zaopiniowania, opracowanych pod względem formalnym i merytorycznym,

b) kontrola warunków mieszkaniowych wnioskodawcy w miejscu stałego zameldowania/faktycznego zamieszkania,

c) przygotowanie projektu listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu komunalnego/socjalnego, zwanej *listą mieszkaniową*, na podstawie wniosków pozytywnie zaopiniowanych,

d) opiniowanie uwag i zastrzeżeń zgłoszonych do projektu *listy mieszkaniowej,*

e) opiniowanie oraz analiza innych wniosków w sprawach mieszkaniowych, kierowanych przez Burmistrza.

8. Komisja w procesie kwalifikacji uwzględnia kryteria określone w niniejszej uchwale, warunki mieszkaniowe, socjalne oraz społeczne wnioskodawcy.

9. W celu wydania opinii, Komisja może przeprowadzać rozmowy indywidualne z wnioskodawcami i członkami ich rodzin, żądać dodatkowych oświadczeń lub dokumentów, potwierdzających sytuację życiową, materialną wnioskodawcy i jego rodziny.

10. Projekt *listy mieszkaniowej* podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza a następnie podaniu do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni. W okresie tym osoby zainteresowane/wnioskodawcy mają prawo wnieść uwagi i zastrzeżenia.

11. Zastrzeżenia i uwagi rozpatruje Burmistrz, po uzyskaniu opinii Komisji.

12. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz sporządza ostateczną *listę mieszkaniową*, którą podaje do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń na czas jej realizacji.

13. Częstotliwość sporządzania listy mieszkaniowej zależna jest od ilości wolnych lokali zasobu mieszkaniowego. Co do zasady projekt *listy mieszkaniowej* na kolejny okres, poprzedzony pracami Komisji, sporządzany jest po realizacji obowiązującej listy.

14. Obsługę techniczno-organizacyjną Komisji zapewnia właściwy referat Urzędu Miasta i Gminy Sztum.

§ 17. 1. Wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego/socjalnego dokonuje Burmistrz.

2. Okazania wolnych mieszkań osobom wskazanym do zawarcia umowy najmu dokonuje zarządca zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Umowę najmu lokalu z najemcą zawiera zarządca zasobu mieszkaniowego gminy, działający w imieniu Gminy.

4. Osoba wskazana do najmu lokalu, ma obowiązek jego przyjęcia i zamieszkania w nim w terminie miesiąca od daty podpisania umowy.

5. Niedotrzymanie wskazanego w ust. 4 terminu, spowoduje unieważnienie umowy najmu lokalu i możliwość wskazania lokalu innej osobie.

6. Osoba widniejąca na *liście mieszkaniowej*, kwalifikująca się do najmu lokalu socjalnego, w przypadku braku takiego lokalu, może otrzymać wskazanie do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, z wyłączeniem lokali o pełnym standardzie.

7. Wnioski osób, spełniających przesłanki do najmu lokalu z tytułu bezdomności nie są obejmowane listą mieszkaniową. Rejestruje się je w odpowiednim rejestrze i realizuje adekwatnie do potrzeb i możliwości.

8. Kolejność wskazania do najmu lokalu osoby bezdomnej dokonuje Dyrektor Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sztumie.

9. Wniosek pozostawia się bez dalszej realizacji, przy czym wnioskodawca ma prawo do ponownego ubiegania się o przydział mieszkania, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą, w przypadku:

1) bezzasadnej odmowy przyjęcia wskazanego do najmu lokalu komunalnego/socjalnego,

2) ustalenia, że dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe;

3) utrudnionego kontaktu z wnioskodawcą, brakiem informacji o zmianie adresu oraz możliwości skutecznego doręczenia pism i zawiadomień,

4) rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o najem lokalu.

10. Osoby pozostające w separacji faktycznej lub sądowej, w przypadku ubiegania się o przydział mieszkania, traktowane są na równi z osobami pozostającymi w związku małżeńskim.

§ 18. 1. Realizacji nie podlegają wnioski o najem lokalu wobec osób, które:

a) sprzedały lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny,

b) były właścicielami lokalu i przeniosły ich własność na inną osobę,

c) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, którego najemca dokonał dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;

d) utraciły tytuł prawny do lokalu komunalnego i go opuściły.

2. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie są uznawane osoby, które:

e) są właścicielami, współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego,

f) posiadają spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

g) zamieszkują w lokalu, niewchodzącym w skład zasobu Gminy, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu, stanowiącego podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 19. W sytuacji szczególnie uzasadnionej Burmistrz może odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale i wskazać do zawarcia umowy najmu osobę, która nie spełnia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, lub nie spełnia ich jednocześnie, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Są to osoby, które:

1) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej – wówczas osoby te nie muszą spełniać warunku niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, muszą jednak spełnić warunek niskich dochodów,

2) otrzymały od prywatnego właściciela najmowanego lokalu, położonego na terenie gminy, wypowiedzenie umowy najmu z trzyletnim okresem wypowiedzenia na podsatwie art. 11 ust.5 i 7 Ustawy bez zapewnienia im innego lokalu - w takim przypadku osoby te mogą otrzymać lokal mieszkalny, nawet jeśli nie spełniają warunku niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego gmina obowiązana jest do określenia w drodze uchwały zasad wynajmowania lokali mieszkaniowego zasobu gminy.

W niniejszej uchwale zawarto zasady określające w szczególności:

1.wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,

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

3.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,

4.tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkaniowego zasobu gminy oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

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

6.kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.

Dotychczasowe zasady wynajmowania określone były w Uchwale Nr X/49/2003 z dnia 29 maja 2003 r. Obecna uchwała wprowadza zmiany w stosunku do poprzednio obowiązujących zasad poprzez doprecyzowanie kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobu gminy, warunków kwalifikujących do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego oraz trybu rozpatrywania wniosków o przydział mieszkania.