



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23.01.2023 r.

Poz. 368

UCHWAŁA NR LVI/477/22 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 28 grudnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz.559) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172), uchwała się co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/30817 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 grudnia 2017r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew oraz wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniew na lata 2018-2022.

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

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gniewie

Damian Szmyt

Załącznik do uchwały Nr LVI/477/22
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE
z dnia 28 grudnia 2022 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa, o:

- 1) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale-należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Burmistrz- należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Gniew,
- 4) gminie-należy przez to rozumieć Gminę Gniew,
- 5) lokalu- należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy wskazanej w pkt.1,
- 6) dochodzie-należy przez to rozumieć dochód zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) najniższej emeryturze- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych , na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 8) Komisji- Komisję ds. mieszkaniowego zasobu gminy powołaną zarządzeniem Burmistrza.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

2. Przepisy uchwały dotyczą także lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, które zasiedlono na podstawie przepisów obowiązujących w dacie zasiedlenia.

3. Burmistrz ustala i aktualizuje ewidencję zasobu mieszkaniowego. Ewidencja zawiera w szczególności: lokalizację budynku, liczbę lokali i ich powierzchnię.

§ 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) lokale socjalne,
- 2) lokale mieszkalne na wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 3) pomieszczenia tymczasowe.

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wynajmuje się na czas nieoznaczony.

2. Lokale socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wynajmuje się na 3 lata, z możliwością przedłużenia najmu na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. Lokale o nieuregulowanym stanie prawnym wchodzące do zasobu gminy wynajmuje się na czas oznaczony nie dłużej niż do dnia ustalenia właściciela nieruchomości, po uzyskaniu od najemcy oświadczenia, że zapoznał się ze stanem prawnym lokalu, z uwzględnieniem zapisów uchwały.

§ 5. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które spełniają kryteria określone w Rozdziale 3 § 8 ust. 1 i 2 uchwały.

§ 6. 1. Zawieranie umów najmu lokali następuje na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza na mocy zatwierzonego protokołu z posiedzenia Komisji .

2. Umowy najmu oraz inne czynności związane z najmem lokali, na podstawie udzielonego odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Gniewie pełnomocnictwa, zawiera i wykonuje kierownik gminnej osoby prawnej oraz kierownicy jednostek organizacyjnych gminy.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. zdarzenie losowe, wypadek, choroba) Burmistrz może wydać skierowanie na wynajęcie lub zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy z pominięciem ust.1.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 2) zamieszkiwanie osób/osoby niepełnosprawnej w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe ich funkcjonowanie, lub w lokalu brak jest podstawowych urządzeń sanitarnych dostosowanych do osób niepełnosprawnych,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jednoosobowego jest mniejsza niż 10m², a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego mniejsza niż 5m².

Rozdział 3.

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.

§ 8. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- 1) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 9. 1. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę, wynosi nie więcej niż:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Decyzję o zastosowaniu w/w zniżki podejmuje zarządca lub administrator zasobu mieszkaniowego gminy, rozpatrując każdą sprawę indywidualnie.

3. Maksymalna wartość obniżki zostanie określona przez Burmistrza w odrębnym zarządzeniu.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
- 2) są najemcami lokali komunalnych w budynkach podlegających rozbiórce, w których zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,

- 3) są osobami posiadającymi tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach podlegających rozbiórce w związku z inwestycjami gminy, jeżeli nie były objęte odszkodowaniem za wywłaszczenie,
- 4) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały (a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały i były zameldowane na terenie Gminy Gniew i wniosek złożyły nie później niż w terminie 6 miesięcy po jej opuszczeniu),
- 5) przekazują dotychczas zajmowany lokal komunalny do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
- 6) zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 7) są zameldowane i zamieszkują na terenie Gminy Gniew od minimum 5 lat, z uwzględnieniem ust. 2.
- 8) są sprowadzone z innych miejscowości na czas trwania stosunku pracy.

2. Osobom, wobec których było prowadzone postępowanie zakończone wyrokiem eksmisji z powodu nie przestrzegania regulaminu porządkowego lub znęcania się nad rodziną nie przysługuje możliwość ubiegania się o przydział lokalu z zasobu gminy.

3. Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach szkół i przedszkoli, zgodnie z art. 58 ustawy Karta nauczyciela oraz na podstawie decyzji Burmistrza o oddanie w trwałe zarząd są przyznawane tylko nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w szkołach i przedszkolach, których organem prowadzącym jest gmina. W przypadku braku zainteresowania tymi lokalami mogą one być przyznane innym osobom spełniającym warunki § 10 uchwały.

4. Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach przekazanych w użyczenie stowarzyszeniom Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP), na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej, można przyznać wyłącznie strażakom – członkom OSP z siedzibą w gminie spełniającym warunki § 10 uchwały oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego zarządu stowarzyszenia OSP.

5. Lokale mieszkalne wymagające przeprowadzenia remontu kapitalnego lub przebudowy mogą być przyznane osobom nie będącym najemcami innych lokali, nie umieszczonym na liście osób oczekujących lokal, pod warunkiem wykonania remontu ze środków własnych. Wykonanie remontu na koszt własny w lokalu wchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego gminy wymaga zawarcia porozumienia pomiędzy właścicielem a lokatorem.

§ 11. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
- 3) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 4) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

§ 12. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

§ 13. 1. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu spełniającego określone warunki, oczekujący może być skreślony z listy oczekujących na dwa lata, licząc od dnia posiedzenia Komisji następującego po fakcie odrzucenia złożonej oferty.

2. Skreślenie z listy następuje na wniosek Komisji zawarty w protokole z jej posiedzenia, który podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza.

3. Po wskazanym w ust. 1 okresie, wnioskodawca może ponownie ubiegać się o przydział lokalu z zasobu gminy.

§ 14. 1. Osoba, która posiada tytuł prawny do innego lokalu nie może ubiegać się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy (chyba, że jest osobą dotkniętą przemocą w rodzinie a jej wniosek pozytywnie zaopiniuje MGOPS).

2. Gmina może wypowiedzieć umowę najmu lokalu najemcy, który w trakcie jej trwania uzyskała tytuł prawny do innego lokalu. Wypowiedzenie opinuje Komisja i odbywa się zgodnie z ustawą.

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.

§ 15. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny z zasobu gminy:

- 1) na pisemny wniosek stron dokonujących zamiany,
- 2) po sprawdzeniu, że strony dokonujące zamiany mają uregulowane na bieżąco należności czynszowe i dotrzymują zawartych w umowie warunków.

2. Dopuszcza się zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu z zasobu gminy a lokatorami innych zasobów mieszkaniowych, pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz wyrażenia zgody na zamianę przez uprawnionego dysponenta lokalu. W przypadku zamiany pomiędzy najemcą lokalu gminnego a osobami posiadającymi tytuł własności lokalu lub budynku, wymagane jest przeniesienie tego prawa.

3. Zgodę na zamianę wyraża Komisja w trybie określonym w § 16 uchwały.

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.

§ 16. 1. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy można składać, w siedzibie Inwest – Kom Sp. z o.o. w Gniewie (ul. Wiślana 6) oraz w Urzędzie Miasta i Gminy Gniew (Pl. Grunwaldzki 1), osoby spełniające kryteria określone w uchwale, zgodnie ze wzorem określonym odrębnym zarządzeniem Burmistrza.

2. Osoba wnioskująca, w terminie **21** dni od dnia posiedzenia komisji, zostanie powiadomiona przez Prezesa Inwest – Kom Sp. zo.o. w Gniewie o sposobie rozpatrzenia wniosku.

§ 17. 1. Lista osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy będzie aktualizowana co 3 lata w terminie do 31 marca, przez Prezesa Inwest – Kom Sp. zo.o. w Gniewie.

2. Aktualizacja, o której mowa w ust.1 polega na pisemnym zawiadomieniu wszystkich wnioskodawców o podjętych czynnościach. Integralną częścią prowadzonej korespondencji jest druk wniosku aktualizacyjnego.

3. Osoby, które zostaną bezczynne na czynności wskazane w ust. 2, podlegają skreśleniu z listy oczekujących na dwa lata, licząc od dnia posiedzenia komisji ds. mieszkaniowego zasobu gminy, na którym lista została pozytywnie zaopiniowana.

4. Osoby ubiegające się o najem lokalu są zobowiązane informować Prezesa Inwest- Kom Sp. z o.o. w Gniewie o zmianach, które mają wpływ na umieszczenie na liście oczekujących, a w szczególności: zmianie wysokości dochodu, nabyciu prawa do lokalu, zmianie miejsca zamieszkania.

§ 18. 1. Kontrolę społeczną działań wynikających z uchwały sprawuje Komisja ds. mieszkaniowego zasobu Gminy, powołana w celu uspołecznienia przydziału lokali.

2. Do zadań komisji należy w szczególności:

- 1) rozpoznanie wniosków o przydział lub zamianę lokalu,
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
- 3) opiniowanie listy osób oczekujących na przydział lokalu (w zakresie spełniania kryteriów warunkujących możliwość ubiegania się o przydział),
- 4) opiniowanie innych spraw związanych z mieszkaniowym zasobem gminy, na wniosek Burmistrza oraz instytucji zewnętrznych.

3. Obsługę administracyjną Komisji zapewnia Inwest – Kom Sp. z o.o.

4. Komisja przed wydaniem skierowania na zawarcie umowy przez Burmistrza, może weryfikować dane zawarte we wniosku o przydział lub zamianę lokalu, a w szczególności dochody podane we wniosku, wymienione w § 8 uchwały.

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.

§ 19. Decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy podejmuje Burmistrz w oparciu o przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego i ustaw dotyczących najmu oraz po zasięgnięciu opinii Komisji.

Rozdział 8.

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

§ 20. 1. W przypadku przyznania lokalu wnioskodawcy w skład, którego gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub wymagająca zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, należy dążyć do zapewnienia oddzielnego pokoju dla tej osoby.

2. Lokal, o którym mowa w ust.1, winien być usytuowany na niskiej kondygnacji budynku.

Rozdział 9.

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

§ 21. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej.

2. Lokale, o których mowa w ust.1, mogą być przeznaczane na takie cele po zaopiniowaniu przez Komisję i zaakceptowane przez Burmistrza, lub w przypadkach nagłych przyznane wyłączną decyzją Burmistrza.