



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 17 sierpnia 2022 r.

Poz. 3607

UCHWAŁA NR LXVIII/85/2022 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia 29 czerwca 2022 r.

o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka.

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 w oparciu art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1. Zakres przedmiotowy uchwały.

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Giżycka, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych.

§ 2. Definicje pojęć. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gmina – Gmina Miejska Giżycko;
- 3) Wydział – właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miejskiego w Giżycku;
- 4) zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 5) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) najem socjalny lokalu – najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 8) lokal wspólny – lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, w.c. i innych przynależności;
- 9) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 10) mieszkanie chronione – mieszkanie chronione zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

- 11) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.
- 12) lokal równorzędny – lokal o takiej samej strukturze oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany. Dopuszcza się występowanie różnicy nieprzekraczającej 20 % powierzchni użytkowej lokalu;
- 13) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 20 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 14) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 15) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 16) osoba bezdomna – osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 17) posiadanie centrum życiowego w Gminie – posiadanie miejsca zamieszkania na terenie gminy w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 18) należności – oznacza to cywilnoprawną należność pieniężną (wymagalną lub niewymagalną), obejmującą w szczególności: należność główną, odsetki ustawowe, odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, koszty postępowania egzekucyjnego, koszty sądowe i inne należności uboczne przypadające Gminie Miejskiej Giżycko lub jej jednostce organizacyjnej;

§ 3. Kryteria dochodowe.

1. Za niski dochód – uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony - średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Obniżki czynszu.

- 1) nie przewiduje się obniżek czynszu.

DZIAŁ II.

Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, z którego wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 5. Zawieranie umów.

1. Umowę najmu lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się niezwłocznie po doręczeniu osobie uprawnionej pisemnej informacji o wskazaniu do zawarcia umowy najmu, nie później jednak niż w terminie do 30 dni od dnia doręczenia osobie uprawnionej takiej informacji.

2. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas nie dłuższy niż dwa lata.

4. Umowa najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu może być zawarta wyłącznie z wnioskodawcą spełniającym kryterium osiągania niskiego dochodu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie.

§ 6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem społecznej kontroli przyznawania lokali mieszkalnych

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Burmistrz Miasta Giżycka. Okres funkcjonowania Komisji jest równy kadencji Rady Miejskiej.

3. Skład Komisji ustalony jest na zasadzie delegowania po jednym przedstawicielu z ponadzakładowych struktur związków zawodowych działających na terenie miasta oraz po jednym przedstawicielu wytypowanym przez Komisję stałe Rady Miejskiej spośród swoich członków, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.

4. Zebrania Komisji organizowane są z częstotliwością wynikającą z potrzeb rozpatrywania i opiniowania wniosków osób ubiegających się o mieszkania.

5. Obsługę organizacyjną Komisji zapewnia Wydział.

Rozdział 2.

Tryb ogólny

§ 7. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia określa Burmistrz Miasta Giżycka w formie zarządzenia.

1. Ogłoszenie o możliwości wynajęcia lokalu, zgodne z zarządzeniem publikowane jest przez okres 14 dnia od daty jego ogłoszenia do wyznaczonej daty składania przez zainteresowanych wniosków o najem lokalu na tablicy ogłoszeń, umieszczonej przy w budynku Urzędu Miejskiego w Giżycku przy Al. 1 Maja 14 w Giżycku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Giżycku.

2. Informacja o możliwości wynajęcia lokalu zawiera następujące dane:

- a) datę publikacji;
- b) adres lokalu przeznaczonego do najmu;
- c) powierzchnie lokalu (użytkowa i mieszkalna) z wyszczególnieniem powierzchni poszczególnych pomieszczeń;
- d) obowiązujący czynsz za lokal
- e) liczba osób przewidzianych do zamieszkiwania w lokalu, którego informacja dotyczy
- f) termin przyjmowania wniosków o wynajęcie lokalu, nie krótszy niż określony w ust. 1.

3. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać:

- a) imię, nazwisko, adres, nr telefonu oraz datę urodzenia wnioskodawcy,
- b) imiona i nazwiska osób objętych wnioskiem, które miałyby zamieszkać wraz z wnioskodawcą w lokalu wraz z datami ich urodzenia oraz określeniem stopnia pokrewieństwa z wnioskodawcą,
- c) dowody potwierdzające dochód z trzech ostatnich miesięcy w formie zaświadczeń, decyzji, oświadczeń wnioskodawcy składanych pod rygorem odpowiedzialności karnej
- d) oświadczenie że wnioskodawca zamieszkuje na terenie miasta Giżycka ze wskazaniem okresu nieprzerwanego zamieszkiwania poprzedzającego złożenie wniosku i wskazaniem dotychczasowego miejsca przebywania na terenie miasta Giżycka:

- e) oświadczenie o stanie majątkowych (w tym posiadane ruchomości wraz z wartością szacunkową)
 - f) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, użytkowego, czy innej nieruchomości składane pod rygorem odpowiedzialności karnej.
 - g) opis aktualnych warunków mieszkaniowe wnioskodawcy,
 - h) dokumenty potwierdzające dane przedstawione we wniosku,
 - i) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku.
 - j) zgodę na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji
- i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział. Obejmuje to w szczególności informacje z Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej uzyskiwanej od administratorów i zarządców budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy;

§ 8. Środki służące weryfikacji wniosku:

1. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 7, ust. 3 Wydział wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.
2. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Wydział może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę do:
 - 1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dowodów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;
 - 2) stawienia się w siedzibie Wydziału w celu złożenia wyjaśnień.
 - 3) potwierdzenia złożonych oświadczeń w drodze zaświadczenia odpowiednich organów, osób czy instytucji.

§ 9. Wezwania

1. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin, liczony od dnia jego doręczenia wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków formalnych lub niestawiennictwo w określonym terminie bez uzasadnionej przyczyny, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Wezwanie może zostać dodatkowo przekazane za pośrednictwem innych kanałów komunikacji, a w tym sms lub poczty elektronicznej.
2. W stosunku do osoby, która posiada uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, skutkuje utratą możliwości zawarcia umowy najmu lokalu.
3. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach, zwrócić się o wskazanie innego terminu, niż określony w wezwaniu.

§ 10. Merytoryczna weryfikacja.

1. Weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji pozostających w dyspozycji Wydziału oraz o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miejskiego w Giżycku lub starostw powiatowych graniczących z Gminą, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości.
2. Weryfikacja polega na stwierdzeniu spełnienia kryterium określone niniejszą uchwałą.
3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.
4. W przypadku stwierdzenia przez Wydział braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany.

§ 11. Weryfikacja dochodu

1. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem z zastrzeżeniem § 3.

2. Podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodki Pomocy Społecznej.

§ 12. Weryfikacja warunków socjalno - mieszkaniowych wnioskodawcy

1. Wnioski o najem lokalu podlegają weryfikacji według punktacji określonej w załączniku do niniejszych zasad.

2. Dla każdego wnioskodawcy w oparciu o dane wynikające z wniosku sporządzany jest kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych wnioskodawcy. W kwestionariuszu określa się liczbę punktów przysługujących wnioskodawcy na podstawie złożonego wniosku.

3. W wyniku weryfikacji wszystkich wniosków, które zostały złożone zgodnie z §7 sporządza się wykaz osób ubiegających się o najem danego lokalu.

4. Wykaz sporządza się uwzględniając kolejno poszczególnych wnioskodawców, którzy uzyskali kolejno najwyższe liczby punktów przysługujących stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

5. W przypadku równej liczby punktów przysługujących poszczególnym wnioskodawcom w następstwie weryfikacji wniosków o ich pozycji w wykazie decyduje okres ubiegania się o lokal ustalony na podstawie liczby punktów przyznanych za liczbę poprawnie złożonych dotychczas wniosków.

6. Wnioskodawca zajmujący najwyższą pozycję w wykazie, który uzyskał najwyższą liczbę punktów stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały spośród wszystkich wnioskodawców, którzy złożyli wnioski zgodnie z §7 jest osobą wstępnie zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu.

7. Wykaz, o którym mowa w ust. 4 wraz ze złożonymi wnioskami o najem lokalu przedstawia się Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem weryfikacji prawidłowości jego sporządzenia

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawdza prawidłowość zastosowanej punktacji.

W następstwie analizy wniosków o przyznanie lokalu oraz wykazu, Społeczna Komisja Mieszkaniowa może przyznać dodatkowe punkty wnioskodawcy, kierując się jego szczególną sytuacją życiową lub rodzinną. Liczba punktów przyznanych przez Społeczna Komisję Mieszkaniową nie może przekroczyć 5 punktów. Przyznając dodatkowe 5 punktów Społeczna Komisja Mieszkaniowa winna uzasadnić to na piśmie.

9. W konsekwencji przeprowadzenia czynności, o których mowa w ust. 8 Społeczna Komisja Mieszkaniowa wskazuje wnioskodawcę, który uzyskał najwyższą spośród wszystkich wnioskodawców, liczbę punktów, stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały wraz z ewentualnymi, dodatkowymi punktami przyznanymi przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zgodnie z ust. 8. W przypadku, gdy dwóch lub więcej wnioskodawców uzyskało jednakowo najwyższą liczbę punktów, o wskazaniu danego wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu decyduje wynik głosowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej uwzględniający w szczególności porównanie opisu sytuacji uzasadniającej wszystkich wnioskodawców, którzy uzyskali kolejno najwyższą liczbę punktów.

10. Wskazanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej podlega opublikowaniu na tablicy ogłoszeń umieszczonej w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku wraz z informacją o osobie wstępnie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu. Okres publikacji wynosi 7 dni od daty sformułowania wskazania zawartej w protokole z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządzonego w dniu posiedzenia, na którym nastąpiło wskazanie. W okresie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym pozostali wnioskodawcy, którzy złożyli wnioski zgodnie z §7 mogą składać odwołania od wskazania do Burmistrza Miasta Giżycka.

11. W przypadku wpłynięcia odwołań Burmistrz Miasta rozpatruje je w terminie nie dłuższym niż 7 dni.

12. Burmistrz Miasta po rozpatrzeniu ewentualnych odwołań, ostatecznie wskazuje wnioskodawcę uprawnionego do zawarcia umowy najmu lokalu. Informacja o wskazaniu osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Okres publikacji wskazania wynosi 7 dni.

13. Po wyborze osoby przez Burmistrza Miasta Giżycka następuje podpisanie umowy w terminie nie dłuższym niż określony w § 5, ust. 1 uchwały.

14. Jeden wnioskodawca może złożyć wniosek na jeden aktualnie ogłoszony lokal.

Rozdział 3. Tryb szczególny

§ 13. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad, niż przyjęte w niniejszej uchwale są:

1. osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Giżycka w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy. Umowa najmu lokalu z tymi osobami zawierana jest na czas nieoznaczony;

2. osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie. Umowa najmu lokalu przyznanego z tego tytułu zawierana jest na jeden rok, bez możliwości przedłużenia dla osób niezamieszkujących poprzednio w zasobie.

3. osoby spoza miasta Giżycko, powiatu giżyckiego i powiatów ościennych, które podejmą czynności zawodowe na terenie Giżycka realizując ważny interes społeczny. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu winny każdorazowo złożyć wniosek do Burmistrza Miasta Giżycka. Wniosek przedstawiany jest do zaopiniowania Komisji Spraw Społecznych. Umowa najmu takiego lokalu zawierana jest każdorazowo na czas realizacji na terenie gminy Miejskiej Giżycko czynności zawodowych realizujących ważny interes społeczny.

§ 14. Dopuszcza się przyznanie prawa do najmu socjalnego lokalu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich. Decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Burmistrz Miasta Giżycka w drodze zarządzenia.

Rozdział 4. Najem socjalny lokali

§ 15. Najem socjalny lokali służy realizacji wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób, o niskich dochodach ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony.

§ 16. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz Miasta Giżycka, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą:
 - a) konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zaważenia;
 - b) zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego jednego, wspólnego lokalu z zastrzeżeniem ust. 6.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wskazanie dwóch odrębnych lokali z zasobu Gminy tytułem realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

7. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dopuszcza się wynajęcie aktualnie zajmowanego lokalu na zasadach czynszu socjalnego, w sytuacji gdy struktura i powierzchnia lokalu są odpowiednie z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa posiada prawo kontroli oraz formułowania pisemnych opinii w ramach realizacji przez Burmistrza Miasta wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 17. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia na najem socjalny lokalu.

1. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu określa Burmistrz Miasta Giżycka w formie zarządzenia.

2. W przypadku przeznaczenia przez Burmistrza Miasta lokalu socjalnego do wynajęcia poza sytuacjami określonymi w §16 stosuje się odpowiednio postanowienia wynikające z §7.

§ 18. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy stosuje się odpowiedni przepisy niniejszej uchwały dotyczące najmu lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony

§ 19. Zasady ogólne.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 3 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu na kolejny okres jest uregulowanie należności. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres w stosunku do osób, które:

- 1) posiadają nieuregulowane należności w wysokości nieprzekraczającej jednego pełnego okresu płatności lub
- 2) posiadają nieuregulowane należności i udzielono im ulgi w ich spłacie, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości.

4. W przypadku posiadania nieuregulowanych należności sprzed okresu umowy najmu socjalnego lokalu przez osoby, którym wskazano dotychczas zajmowany lokal w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego lub ostatecznej listy mieszkaniowej, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres w przypadku zadeklarowania woli spłaty pozostałych nieuregulowanych należności lub ich części.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu może być warunkowane posiadanymi informacjami (wizją) dotyczącymi osób zamieszkujących w lokalu, przede wszystkim w przedmiocie zachowania, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu.

6. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczali przeciwko porządkowi domowemu;

- 2) w lokalu zamieszkuje zbyt mała liczba osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym wskazuje się inny lokal;
- 3) lokator używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub
- 4) lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
- 5) wniosek nie został uzupełniony zgodnie z wezwaniem do uzupełnienia.

7. Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:

- 1) które były uprawnione do otrzymania lokalu z zasobu lub były uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu w ramach uprawnień przysługujących najemcy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, lub w oparciu o inny tytuł stanowiący podstawę przyznania lokalu;
- 2) określone w § 30 ust. 1 niniejszej uchwały; Zasady określone w pkt 1) i 2) stosuje się również w przypadku śmierci byłego najemcy po wygaśnięciu umowy najmu lokalu.

8. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres może dotyczyć innego lokalu, w przypadku spełnienia co najmniej jednej z następujących przesłanek:

- 1) niespełniania przez zajmowany lokal warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zbyt małą liczbę osób w nim zamieszkujących w porównaniu do jego powierzchni pokoi;
- 3) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest niższa, niż normy przewidziane ustawą;
- 4) nieruchomości co do których toczą się postępowania w kwestii ustalenia stanu własności;
- 5) konieczność opróżnienia budynku lub lokalu;
- 6) najemca lub osoba uprawniona do wspólnego z nim zamieszkiwania, w okresie po wydaniu skierowania do zawarcia umowy najmu będącej przedmiotem przedłużenia, uzyskali orzeczenie o niepełnosprawności z powodu upośledzenia narządu ruchu.

9. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego innego lokalu skutkuje odmową przedłużenia lub ponownego zawarcia umowy najmu lokalu na dalszy okres.

Rozdział 6.

Wynajem tymczasowych pomieszczeń

§ 20. Przydział tymczasowych pomieszczeń następuje zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 21. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na kolejny okres może nastąpić w przypadku łącznego spełnienia niżej wymienionych warunków:

- 1) jedna z osób zamieszkujących w lokalu: posiada orzeczenia o niepełnosprawności lub jest w wieku powyżej 70 lat lub jest małoletnia.
- 2) osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) osoby pozostające w tymczasowym pomieszczeniu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie występują zaległości (nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z tymczasowego pomieszczenia);
- 5) spełnione zostało kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 22. W przypadku, gdy na mocy wyroku eksmisyjnego, sąd uprawnii do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tylko niektóre osoby, dopuszcza się realizację praw osób do tymczasowego pomieszczenia poprzez uprawnienie ich do wspólnego zamieszkiwania z osobami posiadającymi prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 23. Zawarcie umowy najmu innego tymczasowego pomieszczenia może nastąpić wyłącznie w przypadkach określonych w § 19 ust.8.

Rozdział 7.

Lokale zamienne i zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali

§ 24. Lokale zamienne.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny;
- 2) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- 3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- 4) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
- 5) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, wymagających koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok, które są najemcami lokali:
 - a) wchodzących w skład zasobu;
 - b) znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, dla których nie został ustanowiony kurator, a pozostających w zarządzie Gminy;
 - c) znajdujących się w budynkach, stanowiących współwłasność Gminy i pozostających w ich zarządzie. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich, z przyczyn nie wymienionych w ust. 1. Decyzję o wykwaterowaniu najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Burmistrz Miasta Giżycka w drodze zarządzenia.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

4. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego.

Rozdział 8.

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² w tym lokale przeznaczone na realizację zadań gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 25. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wykorzystywane jako mieszkania chronione, mieszkania wspierane, treningowe lub przeznaczone na placówki opiekuńczo – wychowawcze i przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom gminy lub oddawane w najem albo użyczenie podmiotom zewnętrznym w celu realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. W przypadku braku zapotrzebowania lokali na realizację ww zadań do lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² stosuje się zasady ogólne.

§ 26. Lokale przeznaczone na realizację zadań gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

1. Niezależnie od postanowień wynikających z §25 ust. 1 z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy przeznacza się, na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Giżycku lokale mieszkalne na rzecz osób określonych w art. 2a ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu celem realizacji wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa zarządzeniem Burmistrz Miasta Giżycka po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Spraw Społecznych

3. Regulamin określający zasady wyłaniania użytkowników lokali, o których mowa w ust. 1 oraz zasady korzystania z tych lokali ustala następnie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Giżycku.

Rozdział 9.

Zasady postępowania w przypadku lokali wspólnych i innych lokali niesamodzielnych oraz w stosunku do osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego

§ 27. Lokale wspólne.

1. W przypadku zwolnienia części lokalu wspólnego, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia okazałaby się niemożliwa z przyczyn technicznych lub niecelowa, dopuszcza się wynajem tej części lokalu najemcy pozostałej części lokalu wspólnego, który legitymuje się umową najmu zawartą na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) powierzchnia powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy powiększonej o 50 % normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) wnioskodawca nie posiada zadłużenia z tytułu korzystania z zajmowanej przez siebie części lokalu;

2. Jeżeli norma określona w ust. 1 pkt 1 jest przekroczona, najemcy proponuje się objęcie innego, samodzielnego lokalu, o powierzchni równorzędnej, do jakiej posiada tytuł prawny. W takim przypadku przysługuje zwrot kosztów przeprowadzki.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio, gdy:

- 1) najemca pozostałej części lokalu nie wyraził zgody na przydział dodatkowej powierzchni lub
- 2) powierzchnia połączonych części lokalu wspólnego przekroczy normę określoną w ust. 1 pkt 1.

§ 28. Przebudowa lokali.

1. W celu poprawy struktury lokalu wspólnego dopuszcza się zamianę lub przebudowę pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub całkowite usamodzielnienie części tego lokalu zajmowanych na podstawie różnych stosunków najmu.

2. Celem utworzenia dwóch lub więcej samodzielnych lokali, dopuszcza się wyrażenie zgody na dokonanie podziału zajmowanego lokalu. Jeżeli jeden z utworzonych w ten sposób lokali ma zostać objęty przez domownika, który nie jest najemcą, przeprowadzenie takiego podziału wymaga jego pisemnej zgody.

§ 29. Wynajem lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych.

1. Dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z najemcami lub właścicielami lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny (w szczególności: brak dostępu do wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, brak możliwości zapewnienia źródła ogrzewania lub znaczne koszty modernizacji).

2. W przypadku lokali wynajętych na czas oznaczony, rozwiązanie określone w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytkowa powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali wynajętych na czas nieoznaczony ustalonej w ten sposób powierzchni normatywnej, zwiększonej o 50 %.

Rozdział 10.

Zasady postępowania w stosunku do osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu

§ 30. Nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. W razie zajmowania lokalu przez osoby nieposiadające do tego tytułu prawnego, umowa najmu tego lokalu może być zawarta, na warunkach przysługujących poprzedniemu najemcy z: małżonkiem najemcy lub byłym małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, powinowatymi w linii prostej, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą, jeżeli:

- 1) osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 3) nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z aktualnie zajmowanego lokalu;
- 4) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
- 5) spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 niniejszej uchwały;
- 6) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 mają także osoby zajmujące lokale, wobec których uprawniona jednostka organizacyjna zrzekła się dyspozycyjności.

3. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia najmu zajmowanego lokalu był art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-5, z byłym najemcą, a w razie jego śmierci lub wprowadzenia się z osobami wymienionymi w ust. 1, dopuszczalne jest zawarcie umowy:

- 1) takiej, jaka została rozwiązana, gdy wobec wnioskodawcy nie orzeczono eksmisji lub w wyroku eksmisyjnym przyznano prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) najmu socjalnego lokalu, gdy sąd orzekający eksmisję nie orzekł o takim uprawnieniu.

4. Umowa na zasadach określonych w ust. 3 zawierana jest, gdy wszystkie osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zrzekną się tego uprawnienia i będzie uprawniać do zamieszkiwania wszystkie osoby, wobec których orzeczona została eksmisja z lokalu z zastrzeżeniem ust. 8. W przypadku, gdy eksmisja nie została jeszcze orzeczona, umowa obejmować będzie wszystkie osoby, którym wypowiedziana została umowa najmu, pod warunkiem ich dalszego zamieszkiwania w lokalu, którego dotyczy wniosek.

5. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu wygasa po upływie 12 miesięcy. Termin ten liczy się

w przypadkach określonych w ust. 1 – od rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu, w ust. 2 – od zrzeczenia się dyspozycyjności przez uprawnione jednostki, w ust. 3 – od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego lub oddalenia powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 Kodeksu cywilnego.

6. Możliwość zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy sytuacji,

w której ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 ustawy.

7. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w ust. 1 pkt 4, osobom uprawnionym przysługuje prawo do innego lokalu równorzędnego dla tej normy. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

8. Osobom uprawnionym do zawarcia umowy socjalnej lokalu przedstawiana jest jedna oferta, a jej odrzucenie skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

9. Jeżeli wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie, udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w stosunku do pozostałych osób zajmujących lokal.

§ 31. Regulacja tytułu prawnego wraz z jednoczesną dobrowolną zamianą lokalu. W przypadku wniosków o dokonanie dobrowolnej zamiany lokali dopuszcza się, po uregulowaniu wszelkich należności, zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, o której mowa w § 30 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały, na rzecz kontrahenta zamiany. Osoba, o której mowa w § 30 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały jest uprawniona do nabycia tytułu prawnego do lokalu lub innej nieruchomości uzyskanej w wyniku zamiany, pod warunkiem spełnienia kryteriów oraz na zasadach określonych odpowiednio w § 30 ust. 1 pkt 2 - 6 niniejszej uchwały. Przepisy § 32 i § 34 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio. W przypadkach określonych w § 30 oraz § 32 i 34 niniejszej uchwały weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje również małżonków osób objętych wnioskiem, chociażby niezamieszkivali w lokalu, którego dotyczy wniosek. W przypadku występowania przemocy w rodzinie udokumentowanej prawomocnym wyrokiem sądowym lub

w przypadku istnienia rozdzielności majątkowej i niezamieszkiwania w lokalu odstępuje się od obliczania dochodu tego małżonka. Przy rozliczeniu dochodu uwzględnia się również dzieci pozostające na utrzymaniu małżonków

Rozdział 11.

Zamiana lokalu z urzędu oraz dobrowolna zamiana lokali

§ 32. Zasady ogólne.

1. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami;
- 4) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego stan techniczny, powierzchnię, strukturę lub położenie;
- 5) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
- 6) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji warunków porozumienia lub ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości;
- 7) przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem.

2. Lokale wynajmowane w ramach umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie podlegają zamianie.

§ 33. Zamiana z urzędu.

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie samodzielne lokale wchodzące w skład zasobu.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni;
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
- 3) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę

§ 34. Dobrowolna zamiana lokali.

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Gminy.
2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące z zamiarem pobytu stałego w tych lokalach.
3. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz uregulowanie należności w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 31 niniejszej uchwały. Poprzez uregulowanie należności rozumie się również dokonanie wpłaty równowartości należności na konto depozytowe w celu dokonania dobrowolnej zamiany.

§ 35. Mieszkaniowy Rejestr Zamian.

1. Wydział prowadzi Mieszkaniowy Rejestr Zamian, umożliwiający rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych w ramach dobrowolnej zamiany.
2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Wydziału.
3. Oferta zamiany zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie.
4. Za umieszczone w Mieszkaniowym Rejestrze Zamian oferty nie pobiera się opłat.
5. Oferty umieszczone w Mieszkaniowym Rejestrze Zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

Rozdział 12.

Zastępcze pomieszczenia mieszkalne

§ 36. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego są osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 30 ustawy i wobec których sąd prawomocnie orzekł eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 37. Umowę najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony.

DZIAŁ III.

Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

§ 38. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

1. zamiany wanny na brodzik;
2. poszerzenia otworów drzwiowych;
3. wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 39. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 40. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

DZIAŁ IV.

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 41. Przepisy przejściowe,

1. Osoby, które zostały zakwalifikowane do wskazania innego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia według dotychczasowych przepisów, zachowują to uprawnienie. Realizacja powyższego uprawnienia odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

3. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja tego rodzaju zamian odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

4. Wnioski osób, które ubiegały się o przedłużenie umów najmu do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na podstawie przepisów dotychczasowej uchwały.

5. Osoby, które na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, zawarły porozumienia w sprawie udzielenia ulg polegających na ratalnej spłacie należności głównej, odsetek oraz innych kosztów przysługujących Gminie Miejskiej Giżycko w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych oraz zrealizowały zawarte porozumienia zgodnie z harmonogramem lub dokonały wcześniejszej spłaty, w ciągu 12 miesięcy od spłaty zadłużenia zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w § 30 niniejszej uchwały.

§ 42. Traci moc: uchwała Rady Miejskiej w Giżycku XVIII/3/12 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2012 r. o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka wraz z jej zmianami.

§ 43. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Giżycka.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Giżycku

dr Robert Kempa

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVIII/85/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z 29 czerwca 2022 r.

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1	Warunki mieszkaniowe w aktualnie zajmowanym lokalu	Powierzchnia mieszkaniowa (powierzchnia pokoi) przypadającą na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy		Punkty przyznaje się zgodnie z liczbą osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone przez administrację lub właściciela lokalu. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków powierzchni mieszkalna podlega sumowaniu a następnie podzieleniu przez liczbę zamieszkałych osób. Określenie powierzchni mieszkalnej nie dotyczy osób opuszczających instytucjonalną bądź rodzinną formę pieczy zastępczej
		1) brak potwierdzenia powierzchni lokalu bądź liczby osób zamieszkujących w lokalu	0	
		2) powyżej 11m ²	2	
		3) 11m ² - 7m ²	4	
		4) 6,99 m ² - 3 m ²	6	
		5) poniżej 3m ²	8	
2	Warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	1) stopień znaczny	8	Potwierdzenie orzeczenia następuje na podstawie aktualnych na dzień składania wniosku orzeczenia. Punktacja za wszystkie osoby niepełnosprawne podlega sumowaniu, jednak do wartości nie większej niż 15 punktów. Ad.4 Punktacja naliczana za każdą osobę objętą wnioskiem spełniającą określone kryteria.
		2) stopień umiarkowany	6	
		3) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	4	
		4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem, która osiągnęła wiek ponad 65 lat	4	
3	Stan rodziny i sytuacja mieszkaniowa	1) dziecko w rodzinie	1	Dotyczy dzieci, które na dzień składania wniosku nie ukończyły 18 roku życia. Punkty sumuje się za każde dziecko. Ad.4 Dotyczy wychowanków którzy opuścili dom dziecka max. 5 lat temu oraz w chwili składania wniosku nie ukończyli 26 roku życia. Ad. 6 Wspólne użytkowanie lokalu oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie
		2) dziecko samotnie wychowywane przez rodzica	2	
		3) wspólne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	1	
		4) wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych	8	

		5) przebywanie w miejscu zbiorowego zakwaterowania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub bezdomność		danego lokalu- kuchni, przedpokoju, łazienki itp. potwierdzone przez zarządcę lub właściciela.
		samotnie	4	
		z dziećmi	8	
		6) wspólne użytkowanie lokalu	4	
4	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Miasta Giżycka	do 5 lat przed datą złożenia wniosku	5	Wymagane udokumentowanie potwierdzające fakt zamieszkiwania oraz okres zamieszkiwania.
		od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku	10	
		od 10 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	20	
5	Liczba dotychczas złożonych wniosków na najem lokalu	Za każdy poprawnie złożony wniosek	1	Nie wlicza się aktualnie składanego wniosku.
6	Sytuacja materialna gospodarstwa domowego	Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł niż MOPS	8	Dokument określający uzyskiwany dochód potwierdzony przez pracodawcę, decyzja ZUS, KRUS lub inne dokumenty potwierdzające zatrudnienie. Dokument potwierdzający brak zadłużenia wystawiony przez właściciela lokalu, zarządcę budynku, spółdzielnię mieszkaniową.
		Brak zadłużenia w aktualnie zajmowanym lokalu	4	

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych

Imię, nazwisko

Adres zamieszkania.....

Sygnatura sprawy

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Przyznane punkty
1	Warunki mieszkaniowe w aktualnie zajmowanym lokalu	Powierzchnia mieszkaniowa (powierzchnia pokoi) przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy		
		1) brak potwierdzenia powierzchni lokalu bądź liczby osób zamieszkujących w lokalu	0	
		2) powyżej 11m ²	2	
		3) 11m ² - 7m ²	4	
		4) 6,99 m ² - 3 m ²	6	
		5) poniżej 3m ²	8	
2	Warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	1) stopień znaczny	8	
		2) stopień umiarkowany	6	
		3) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	4	
		4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem, która osiągnęła wiek ponad 65 lat	4	
3	Stan rodziny i sytuacja mieszkaniowa	1) dziecko w rodzinie	1	
		2) dziecko samotnie wychowywane przez rodzica	2	
		3) wspólne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	1	

		4) wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych	8	
		5) przebywanie w miejscu zbiorowego zakwaterowania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.		
		samotnie	4	
		z dziećmi	8	
		6) wspólne użytkowanie lokalu	4	
4	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Miasta Giżycka	do 5 lat przed datą złożenia wniosku	5	
		od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku	10	
		od 10 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	20	
5	Liczba dotychczas złożonych wniosków na najem lokalu	Za każdy poprawnie złożony wniosek	1	
6	Sytuacja materialna gospodarstwa domowego	Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł niż MOPS	8	
		Brak zadłużenia w aktualnie zajmowanym lokalu	4	
7	Dochód na jednego członka rodziny			
8	Liczba osób objętych wnioskiem			
9	RAZEM punktacja			
10	Kwalifikacja		TAK	NIE

Kwestionariusz powinien zostać wypełniony w technice trwałej, każda korekta

ilości punktów powinna być opatrzona datą i podpisem osoby dokonującej poprawki.

Podpis pracownika dokonującego kwalifikacji punktowej

Data.....