



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 12 listopada 2024 r.

Poz. 4922

UCHWAŁA NR VI.40.2024 RADY GMINY MIŁKI

z dnia 25 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Miłki uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVI/123/2012 Rady Gmin Miłki z dnia 30 listopada 2012 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłki.

§ 4. Traci moc uchwała nr XXIX/136/2013 Rady Gminy Miłki z dnia 28 lutego 2013 roku oraz uchwała nr XLIV/237/2014 Rady Gminy Miłki z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tomasz Gujda

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VI.40.2024
Rady Gminy Miłki
z dnia 25 września 2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłki.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłki służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- b) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miłki;
- c) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miłki;
- d) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć stałą komisję powołaną Zarządzeniem Wójta Gminy Miłki;
- e) powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- f) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- g) dochodzie - oznacza to dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- h) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Za osoby spełniające warunki do oddania im w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z zasobów gminy uważa się:

- a) osoby, nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 180 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 120 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) osoby, które zamieszkują w lokalach, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 6 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni;
- c) osoby zamieszkujące na terenie gminy.

§ 4. 1. Za osoby spełniające warunki do oddania im w najem socjalny lokalu, oprócz osób posiadających ustawowe prawo uważa się:

- a) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o najem socjalny lokalu nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) osoby, które zamieszkują w lokalach, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² tej powierzchni;
- c) osoby zamieszkujące na terenie gminy.

2. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 5. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego określonego w §3 ust. 1 lit. a oraz §4 ust. 1 lit. a stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

§ 6. 1. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego przyjmując następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:

- 1) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi nie więcej, niż 60 % najniższej emerytury do 50 % obniżki;
- 2) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi od 60 % do 100 % najniższej emerytury - do 20 % obniżki.

2. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

3. Obniżenie czynszu następuje na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, celem ich poprawy, uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a fakt ten musi być potwierdzony przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

2. Przy obliczaniu powierzchni mieszkalnej określonej w ust. 1 pkt 1 w lokalach, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, powierzchnię mieszkalną (pokoi) pomniejsza się o 4 m².

3. Wnioskodawca, ubiegający się o poprawę warunków zamieszkiwania z powołaniem się na przesłanki, określone w §7 ust. 1 niniejszej uchwały, winien spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) dysponować tytułem prawnym do zamieszkiwania w budynkach komunalnych,
- 2) nie zalegać z opłatami czynszowymi i innymi opłatami za wynajmowany lokal.

4. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje:

- 1) najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach komunalnych:
 - a) przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) przeznaczonych do zbycia,
 - c) wobec których zachodzi konieczność ich opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - d) w przypadku zmiany przeznaczenia lokalu lub budynku,
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie znajdujące się na terenie gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 3) najemcom obowiązującym do opróżnienia lokalu komunalnego i przeniesienia się do lokalu zamiennego na czas remontu, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga;
- 4) osobom zakwalifikowanym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do wynajęcia lokalu z zasobów gminy na podstawie §3 i §4 uchwały;
- 5) osobom, które zgłosiły chęć dokonania zamian wzajemnych lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych lub pomiędzy najemcą lokalu komunalnego, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, po spełnieniu następujących warunków:
 - a) poniesienia kosztów związanych z dokonaniem zamiany,
 - b) pokrycia kosztów remontu przejmowanego lokalu,
- 6) osobom zakwalifikowanym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do zamiany lokali komunalnych, po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 pkt 5 lit. a i b;
- 7) osobom, którym z uzasadnionych ważnych względów społecznych biorąc pod uwagę szczególną sytuację życiową, Wójt wyraził zgodę na zamianę lokalu komunalnego;
- 8) osobom określonym w § 9 ust. 1;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu nie przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy lub w pobliskiej miejscowości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

3. Umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem najmu socjalnego, są zawierane na czas nieoznaczony.

4. Umowy najmu socjalnego są zawierane wyłącznie na czas oznaczony do lat trzech z możliwością przedłużenia.

5. Gmina może zawrzeć ponownie umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z powodu zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jeżeli zadłużenie zostało spłacone i nie wykonano jeszcze wyroku o eksmisję, a lokal jest nadal zajmowany przez tą osobę, z zastrzeżeniem, że osoba ta nie posiada tytułu prawnego do innego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy lub w pobliskiej miejscowości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

6. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która utraciła prawo do dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego ze względu na nie spełnianie kryterium dochodowego określonego w § 4, jeżeli gmina posiada wolne lokale mieszkalne a osoba ta:

- a) spełnia kryterium dochodowe, określone w §3,
- b) nie zalega z opłatami czynszowymi i innymi opłatami za używanie lokalu;
- c) nie posiada tytułu prawnego do innego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy lub w pobliskiej miejscowości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

7. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobą, która spełnia kryteria dochodowe określone w §3, uzyskała pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, a remont przeprowadziła ze środków własnych.

Rozdział 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

§ 9. 1. Jeżeli w lokalu pozostały osoby, którym nie przysługuje wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn.zm.) lub osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z osobami tymi może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 5 lat;
- b) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;
- c) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy i jej małżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego;
- d) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- e) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są w terminie 30 dni od zaistnienia tego zdarzenia złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.

3. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal jeśli najemca spełnia warunki przewidziane do najmu lokalu mieszkalnego, a obecnie zajmowany lokal może być lepiej wykorzystany niż dotychczas.

4. Osoby o których mowa w ust. 1 mogą wnioskować o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni lub lokal o niższym standardzie, jeżeli lokal ten będzie lepiej odpowiadał ich potrzebom.

§ 10. 1. W przypadku nie zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są opuścić dotychczas zajmowany lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą zamieszkiwać w dotychczas zajmowanym lokalu do czasu dokonania zamiany tego lokalu na lokal, o którym mowa w § 9 ust. 3 lub 4.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie gminy mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie z uwagi na metraż oraz wysokość czynszu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu komunalnego jest zakwalifikowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do zamiany ze względu na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych, ważnych powodów rodzinnych lub potrzeb gminy oraz spełnienie warunków wymienionych w § 8 ust. 1 pkt 5 lit. a i b.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali pomiędzy najemcą lokalu komunalnego, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach jest uzyskanie zgody właścicieli tych lokali oraz spełnienie warunków wymienionych w § 8 ust. 1 pkt 5 lit. a i b.

4. O zamianę lokalu nie mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich pięciu lat,
- 2) zalegają w opłatach za lokal co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

5. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, w przypadku gdy zamiana jest uzasadniona wiekiem lub stanem zdrowia najemcy, lub członka jego rodziny, oraz gdy lokal jest potrzebny na realizację zadań gminy.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Informację o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego, socjalnego lub służbowego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń na okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronie internetowej urzędu. Informacja powinna zawierać: adres lokalu, powierzchnię, opłaty, przeznaczenie lokalu, termin składania wniosków, który wynosi co najmniej 30 dni od daty ogłoszenia.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Miłki, do którego załącza:

- a) dokumenty potwierdzające fakt bycia mieszkańcem gminy;
- b) udokumentowane źródło utrzymania;
- c) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- d) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- e) oświadczenie o stanie majątkowym;
- f) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- g) inne dokumenty potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną;
- h) uzasadnienie wniosku;
- i) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1781).

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, brak uzupełnienia w terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Zweryfikowane wnioski przekazuje się Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych w celu zaopiniowania.

4. Po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkaniowych Wójt Gminy, sporządza wykaz osób, z którymi zawarte zostaną umowy najmu lokalu mieszkalnego. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Wójta Gminy. Odwołania rozpatruje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i podejmuje ostateczną decyzję o wyborze osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali.

5. Doradcą i opiniodawczą kontrolę społeczną sprawuje Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych powołana zarządzeniem Wójta Gminy, składająca się z przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownika Urzędu Gminy, przedstawiciela Rady Gminy, przedstawiciela pracodawcy jeżeli dotyczy lokali związanych ze stosunkiem pracy.

Rozdział 8.

Warunki uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy z zasobu Gminy

§ 13. 1. O najem lokalu mieszkalnego może ubiegać się osoba zatrudniona w jednostkach organizacyjnych Gminy na czas trwania stosunku pracy nie posiadająca zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Przyjmuje się następujące kryteria przy przydziale lokalu:

- 1) brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez okres co najmniej 3 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku,

- 2) sytuację rodzinną osoby ubiegającej się o przydział mieszkania,
- 3) staż pracy w jednostce organizacyjnej Gminy,
- 4) wysokość dochodów pozwalająca na systematyczne regulowanie opłat.

3. Decyzje o przydziale lokali podejmuje Wójt po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkaniowych.

4. Lokale związane ze stosunkiem pracy wynajmowane są pracownikom jednostek organizacyjnych Gminy nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, na okres do 5 lat.

5. Umowa najmu lokalu może zostać przedłużona na okres dalszych 5 lat po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych z pracownikami jednostek organizacyjnych, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) są w trudnej sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej m.in. osoby samotne, członkowie najbliższej rodziny wnioskodawcy wspólnie zamieszkującej,
- 3) posiadają co najmniej 5 - letni staż pracy w jednostce organizacyjnej Gminy.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² może być poprzedzone przetargiem, celem którego ustalenie jest najwyższej stawki czynszu.

2. Lokale takie mogą być przeznaczone do najmu dla rodzin wielodzietnych na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 10.

Weryfikacja spełniania przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu

§ 15. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszych zasad wynajmowania lokali, podlegają co 5 lat weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu.