

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

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lidzbark Warmiński.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Lidzbark Warmiński;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Lidzbark Warmiński;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lidzbark Warmiński;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu Ustawy;
- 6) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 7) Komisja – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Gminy Lidzbark Warmiński;
- 8) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal mieszkalny albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art.3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatku mieszkaniowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335 z późn. zm.). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 10) najniższej emeryturze - rozumie się najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art.94 ust. ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2024r. poz.1631 z późn. zm.).

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżki czynszu

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, nie przekracza:

- 1) 170 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

2. Obniżka w wysokości 20% należnego czynszu jest udzielana najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

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

3. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu jest udzielana najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Do poprawy warunków zamieszkania przez zawarcie umowy na czas nieoznaczony uprawnione są osoby, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkują w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych,
- 4) zamieszkują w budynku, który ze względu na zły stan techniczny, przeznaczony jest do kapitalnego remontu lub rozbioru, a fakt ten musi być potwierdzony przez zarządcę budynku lub Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiorze lub wyłączeniu z użytkowania),

- 5) mają udokumentowane zamieszkanie na terenie Gminy,
- 6) nie zbyły lub nie przekazały lokalu lub budynku oraz nie dokonały dobrowolnej zamiany warunków zamieszkania na gorsze,
- 7) nie posiadają zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy oraz spełniają warunki, o których mowa w § 3 ust.1 lub 2,
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą po uzyskaniu pełnoletności,
- 3) opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze, jeżeli osoby te nie mają powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy oraz spełniają warunki, o których mowa w § 4 ust.1 lub 2,
- 4) zamieszkują w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 5) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia.

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

§ 9.1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest brak zaległości w opłatach z tytułu należności czynszowych oraz innych opłat.

3. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w Rozdziale 2.

4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

5. Gmina może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali, jeżeli:

- a) lokator zalega z opłatami za czynsz, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów,
- b) w budynku pozostały nie więcej niż 2 lokale gminne, a jego lokatorzy nie są zainteresowani ich wykupem – w przypadku tym gmina może zaproponować inny lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej oraz stanie technicznym,
- c) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych,

- d) zamiana prowadzi do optymalizacji wykorzystania mieszkań ze względu na liczbę osób w gospodarstwach domowych zamienianych lokali.

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

§ 10.1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy składają pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania,
- 3) informacje o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych,

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości osiągniętych dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy, poprzedzających złożenie tej deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku (np.: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności),
- 5) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku zgodnie z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w celu realizacji wniosku,
- 6) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska na listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podawanych do publicznej wiadomości.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Niedotrzymanie tego terminu, powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11.1. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt zarządzeniem powołuje i odwołuje członków Komisji Mieszkaniowej.

3. Do zadań Komisji należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - 2) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełnienia wymogów określonych w § 10,
 - 3) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.
4. Komisja Mieszkaniowa może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie okazali zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy lub nie uzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.
5. Głównym kryterium decydującym o przydzieleniu lokalu jest wysokość średniego dochodu w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym, z zastrzeżeniem § 3 i 4.
6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Gminy o istotnych zmianach, mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach przypadających na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku, bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na najem lokalu.
8. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane oraz zaopiniowane przez Komisję, wpisuje się na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
9. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, Komisja przedkłada Wójtowi.
10. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu sporządza się w miesiącu grudniu każdego roku kalendarzowego na rok następny, a po zatwierdzeniu przez Wójta podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres od 2 stycznia do 31 stycznia.
11. W okresie 14 dni od wywieszenia listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, osoby zainteresowane mogą składać uwagi i odwołania do Wójta.
12. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali.
13. Wnioskodawca, który został umieszczony na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkalnych zasobów gminy, zobowiązany jest przed każdą aktualizacją listy złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, na pisemny wniosek Gminy w celu potwierdzenia spełnienia kryterium dochodowego.
14. Niezłożenie deklaracji, o której mowa w ust.10 niniejszego paragrafu, oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy.
15. Wskazanie lokalu do zawarcia umowy najmu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju i powierzchni lokalu odpowiedniego do struktury, potrzeb i liczby osób gospodarstwa domowego wnioskodawcy.
16. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych względami społecznymi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnego Ośrodka Opieki Społecznej w Lidzbarku Warmińskim, Wójt może oddać lokal w najem osobie spełniającej kryteria określone w uchwale, z pominięciem kolejności ustalonej w listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.
17. Rozpatrywaniem wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy, zajmuje się Komisja, której skład, pracę oraz regulamin ustala Wójt w drodze Zarządzenia.

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

§ 12.1. W razie wyprowadzenia się głównego najemcy lub w przypadku śmierci głównego najemcy i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:

- 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w Rozdziale 6 w terminie miesiąca od daty śmierci lub wyprowadzenia się głównego najemcy,
- 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w Rozdziale 2,
- 3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.

Rozdział 8

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 13. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy, w miarę potrzeb i możliwości, wydzielone mogą zostać lokale z przeznaczeniem dla osób z niepełnosprawnościami, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku.

2. Osobom lub członkom ich gospodarstw domowych spełniającym kryteria oddania w najem lokalu mieszkalnego, posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności wydane przez właściwy zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności, zostanie przydzielony lokal spełniający warunki dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b Ustawy

§ 14. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy może nastąpić zarządzeniem Wójta wydanym na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lidzbarku Warmińskim.