

**UCHWAŁA NR XXIV/180/20
RADY GMINY MRĄGOWO**

z dnia 25 marca 2020 r.

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Mrągowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.)

Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrągowo w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVII/121/08 Rady Gminy Mrągowo z dnia 18 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 82 poz. 1545).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Szarek

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrągowo

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy załącznik do uchwały określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrągowo.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.);
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mrągowo;
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mrągowo;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 5) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć komisję powołaną Zarządzeniem Wójta Gminy Mrągowo;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód członków gospodarstwa domowego, osiągnięty w okresie trzech ostatnich pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, wyliczony dla wnioskodawcy oraz osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku;
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 10) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w zajmowanym lokalu;
- 11) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 12) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;

§ 3

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy Mrągowo, którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz niski dochód.

Rozdział 2

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

§ 4

O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech pełnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, a także w okresie trzech miesięcy przed rozpatrzeniem wniosku nie przekroczył kwoty:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5

O najem socjalny lokalu na czas oznaczony mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech pełnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, a także w okresie trzech miesięcy przed rozpatrzeniem wniosku nie przekroczył kwoty:

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

§ 6

1. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:
 - 1) 20 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę
 - 2) 10 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100 % tej kwoty.
3. Obniżki, o których mowa w ust. 1 i 2 nie mają zastosowania do najmu socjalnego lokali.

§ 7

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia wniosku, ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się w sytuacji, kiedy:

- 1) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m²,
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m²,

- 3) lokal ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności,
- 4) lokal nie spełnia wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 5) budynek bądź lokal znajduje się w złym stanie technicznym, grozi zawaleniem, lub przeznaczony został do rozbiórki.

Rozdział 4

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

§ 9

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje prawo do takiego lokalu oraz:
 - 1) stale zamieszkują na terenie Gminy Mrągowo,
 - 2) spełniają warunki dochodowe określone w § 4, a także spełniają co najmniej jedno z kryteriów:
 - a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
 - b) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego,
 - c) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,
 - d) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji.

§ 10

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje prawo do takiego lokalu oraz:
 - 1) stale zamieszkują na terenie Gminy Mrągowo,
 - 2) spełniają warunki dochodowe określone w § 5, a także spełniają co najmniej jedno z kryteriów:
 - a) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
 - b) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego,
 - c) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach,
 - d) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji,
2. Umowy najmu socjalnych lokali zawierane są na okres nie dłuższy niż 3 lata z możliwością ich przedłużenia na kolejny okres, o ile nadal spełnione zostaje kryterium dochodowe, określone w § 5.
3. Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobą, której dochód przewyższa kwoty określone w § 5 lecz nie jest wyższy od kwot, o których mowa w § 4, jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny wspólnie zamieszkujący, pozostaje w kręgu osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania najmu socjalnego lokalu.
4. Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobą, nieobjętą dyspozycją w ust. 3, której dochód przewyższa kwoty, określone w § 5 lecz nie jest wyższy niż kwoty, o których mowa w § 4, jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny wspólnie zamieszkujący pozostaje w szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub rodzinnej, a zawarcie umowy jest szczególnie uzasadnione ze względu na zasady współżycia społecznego.

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

§ 11

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga:
 - 1) pisemnej zgody użytkowników na jej dokonanie,
 - 2) pisemnej zgody właściciela lokalu,
 - 3) pisemnego zaświadczenia zarządcy, właściciela o braku zaległości w opłatach wynikających z faktu użytkowania lokalu przeznaczonego do zamiany.
3. Warunek określony w ust. 2 pkt 3 w przypadku zamiany dokonywanej w ramach mieszkaniowego zasobu gminy dotyczy najemcy ubiegającego się o zamianę na lokal o większej powierzchni użytkowej.

§ 12

1. O zamianę lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się w szczególności:
 - 1) osoby, o których mowa w § 4,
 - 2) najemcy lokali, którzy zostawiają do dyspozycji gminy zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni.

§ 13

1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale z zawartą umową najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Gmina, na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu z zawartą umową najmu socjalnego lokalu na inny lokal z zawartą umową socjalnego lokalu, po spełnieniu przez wnioskodawcę jednego z niżej wymienionych warunków:
 - 1) członek gospodarstwa domowego uzyskał orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności, a niepełnosprawność znacznie utrudnia korzystanie z lokalu,
 - 2) w wyniku zwiększenia się liczby członków rodziny wnioskodawcy zajmowany lokal nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi, tj. 5 m² powierzchni pokoi na osobę,
 - 3) w wyniku zmniejszenia się liczby członków rodziny wnioskodawcy zajmowany lokal przekracza minimalną powierzchnię pokoi, tj. 5 m² powierzchni pokoi na osobę.
3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 2 jest utrzymanie dotychczas zajmowanego lokalu z zawartą umową socjalnego lokalu w niepogorszonym stanie technicznym oraz brak zaległości w opłatach za zajmowany lokal.
4. Umowę najmu zamienianego lokalu zawiera się na okres pozostały do zakończenia obowiązywania umowy dotychczasowej.

Rozdział 6

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

§ 14

1. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu przyjmowane są przez Referat Rolnictwa, Kształtowania Środowiska i Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Mrągowo.
2. Wnioski o zawarcie umowy najmu spełniające kryterium określone w § 9 i w § 10 rozdziału 4, przedstawione są do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Mrągowo w drodze zarządzenia, w składzie pięciu osób wybranych spośród radnych Gminy Mrągowo.
4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) dokonywanie wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach osób, które złożyły wnioski o przydział lokalu na czas nieoznaczony i wnioski o najem socjalny lokalu,
 - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu.

5. Komisja rozpatrując wnioski może żądać od wnioskodawcy złożenia dokumentów potwierdzających dane ujęte we wniosku.
6. Termin wizji, o której mowa w ust. 4 pkt. 1 ustalany jest z wnioskodawcą. Z przeprowadzonej wizji lokalu sporządzony jest protokół.
7. Komisja opiniuje wnioski zwykłą większością głosów w obecności minimum 3 członków komisji.
8. Komisja dokonuje ustalenia projektu listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz projektu listy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu – spośród wniosków spełniających kryteria określone w § 9 i w § 10 rozdziału 4.
9. Zatwierdzenia list dokonuje Wójt Gminy Mrągowo.
10. Realizacja ustalonych list następuje zgodnie z posiadanymi wolnymi lokalami.

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

§ 15

Jeżeli w lokalu pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, wynajmujący może oddać w najem tym osobom ten lokal pod warunkiem, że spełniają jednocześnie następujące warunki:

- 1) są pełnoletnie,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej,
- 3) zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci przez okres, co najmniej 5 ostatnich lat,
- 4) legitymują się stałym zameldowaniem w tym lokalu,
- 5) spełniają kryterium określone w § 4 lub § 5.

Rozdział 8

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

§ 16

Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo-przywozową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,

- 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej określone w uzgodnieniu z tą osobą,
- 6) w przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 ze zm.) wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę,
- 7) w przypadku osób posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, co potwierdzone zostanie orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 ze zm.)

§ 17

1. Gmina może przeznaczać na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 ze zm.) wolne lokale mieszkalne.
2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 jednostka samorządu terytorialnego składa do Wójta Gminy wniosek określający: cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt Gminy Mrągowo po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.