

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępopol**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępopol.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sępopol składa się z lokali mieszkalnych i lokali socjalnych znajdujących się w budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy.

2. Przepisy i pojęcia powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określenia oznaczają przepisy i pojęcia wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Sępopola.

§ 3. Ilekroć 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 (tj. Dz. U. z 2023 poz. 725);

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sępopol;

3) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową;

4) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;

5) właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;

6) współlokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;

7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;

8) 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;

9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;

10) Burmistrzu – należy rozumieć Burmistrza Sępopola;

11) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 z późn. zm.);

12) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby; w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych;

- 13) zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Sępólno;
- 14) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Sępólnie;
- 15) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

Rozdział 2

Zasady i warunki oddania w najem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy

§ 4.1. Zawarcie umowy najmu lub podnajmu następuje na podstawie pisemnego przydziału lokalu dokonywanego przez Burmistrza Sępólna.

2. Przydział wskazuje osoby uprawnione do najmu lokalu oraz osoby uprawnione do zamieszkania w tym lokalu.

3. W przypadku, gdy jeden z małżonków jest wnioskodawcą, oboje małżonkowie objęci przydziałem są wskazani jako najemcy lokalu.

4. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 14 dni od dnia doręczenia przydziału. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby wskazanej do najmu przydział traci ważność. Dopuszcza się przedłużenie tego terminu na wniosek osoby wymienionej w przydziale, bądź osoby wymienionej we wniosku o przydział lokalu tylko w przypadku powstania przyczyn niezależnych od niej np. choroby, wyjazdu służbowego, pobytu w sanatorium itd.

5. Utrata ważności przydziału nie dotyczy:

1) przydziałów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub zamiennego wydanych w związku z realizacją prawomocnych orzeczeń sądowych,

2) przydziałów do zawarcia umowy najmu lokali uzyskanych w wyniku potwierdzenia tytułu prawnego prawomocnym wyrokiem sądu lub ugodą.

Rozdział 3.

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

§ 5.1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu:

1) w przypadku najmu socjalnego nie może przekraczać 70% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 90% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

2) w przypadku najmu na czas nieoznaczony nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 150% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

3. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

4. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy na pisemny wniosek najemcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, w którym normatywna powierzchnia

użytkowa, w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania lokalu, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznawanego na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się, gdy spełnia on jedno z wymienionych kryteriów:

1) zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;

2) zamieszkuje w lokalu, w którym brak jest wyposażenia w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną;

3) najemca bądź członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną i zamieszkuje w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie bądź zamieszkuje w lokalu, który ze względu na położenie lub wielkość i wyposażenie nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku lub schorzeń narządów ruchu;

4) zamieszkuje w lokalu w złym stanie technicznym, potwierdzonym przez zarządcę budynku lub Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania).

Rozdział 5

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 wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2) spełniają łącznie następujące warunki:

a) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale zamieszkujące przez co najmniej 5 lat na terenie Gminy Sępól;

b) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi;

3) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5 pkt. 1 i nie przekraczają dochodu określonego w § 5 pkt. 2;

4) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu, rozbiórki lub zostały przeznaczone do prywatyzacji;

5) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego;

6) w okresie nie dłuższym niż 24 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuściły, po osiągnięciu pełnoletniości, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach;

7) wychodzą z systemu pieczy zastępczej, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia

9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2024 r. poz. 177 ze zm.) bez konieczności spełnienia wymagań dotyczących warunków zamieszkiwania oraz kryterium dochodowego;

8) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 44 ze zm.) bez konieczności spełnienia wymagań kryterium dochodowego.

§ 8. 1. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

3) są osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie - jeżeli okoliczność ta została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądu lub potwierdzona przez służby bądź instytucje zajmujące się pomocą osobom pokrzywdzonym, jednocześnie zamieszkują na terenie gminy Sępól od co najmniej 5 lat;

4) są osobami bezdomnymi w rozumieniu art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 ze zm.), osobami opuszczającymi schroniska dla bezdomnych, domy samotnych matek i inne tego typu placówki, a ich ostatni meldunek na pobyt stały w Gminie Sępól obejmował okres minimum 5 lat;

2. W przypadku, gdy o najem lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym jak i drugim miejscu zamieszkania.

§ 9. W szczególnych przypadkach, nieprzewidzianych niniejszą uchwałą Burmistrz Sępola może przydzielić lokal innym osobom, pomijając pierwszeństwo, po uprzedniej akceptacji Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 10. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

1) zakwalifikują się do zamiany ze względu na stan zdrowia najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, gdy jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekłe chorą, a warunki mieszkaniowe utrudniają jej funkcjonowanie;

2) zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniejszą niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przyjmuje się zasadę nierozpatrywania wniosków o ujęcie na listę zamian lokali na dany rok osób, które:

1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich 3 lat;

2) zalegają w opłacie czynszowej co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

3. W przypadku powstania zaległości czynszowej za dotychczas zajmowany lokal w wysokości co najmniej sześciomiesięcznych pełnych okresów płatności, osoba

umieszczona na liście zamian zostaje z niej skreślona, chyba, że spłaci zadłużenie w terminie wskazanym w piśmie o zamiarze skreślenia.

4. Burmistrz Sępola realizując politykę mieszkaniową gminy Sępól, może wyjść z propozycją zamiany lokalu w stosunku do osób dotychczas nie ubiegających się o dokonanie zamiany oraz nie ujętym na liście zamian.

5. Burmistrz Sępola dopuszcza możliwość zamiany lokali pomiędzy:

- 1) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i właścicielami lokali mieszkalnych;
- 3) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

6. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do różnych właścicieli wymagane jest uzyskanie zgody dysponentów tych lokali.

7. Burmistrz Sępola odmówi zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, jeżeli wskutek zamiany powierzchnia pokoi w lokalu gminnym nie zapewni 5m² na członka gospodarstwa domowego.

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

§ 11. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i pozostawienie w lokalu osób bliskich w rozumieniu zapisów art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Sępola może wyrazić zgodę na wstąpienie w stosunek najmu lokalu pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie wymienione poniżej kryteria:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniałby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) wywiązują się z obowiązków lokatora w szczególności przestrzegają zapisów regulaminu porządku domowego;
- 4) osoby te nie zalegają z opłatą czynszu;
- 5) spełniają kryteria dochodu, o którym mowa w § 5 pkt 2

§ 12. Warunek, o którym mowa w § 11 pkt 4 uznaje się za spełniony w przypadku zawarcia ugody - spłaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się zapłacić zobowiązanie.

§ 13.1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu na lokal mieszkalny lub najem socjalny lokalu.

§ 14.1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 13 uchwały, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w § 14 ust. 1 uchwały, Wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8

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

§ 15. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku z którego wynika, iż wnioskujący spełnia kryteria dochodowe oraz minimalnej powierzchni lokalu wraz z udokumentowaniem wymogów określonych w niniejszej uchwale do Burmistrza Sępola.

§ 16. 1. Burmistrz Sępola zarządzeniem powołuje Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i regulamin działania. Komisja Mieszkaniowa sprawuje społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.

3. Komisja opiniuje wnioski w I kwartale każdego roku, a w uzasadnionych przypadkach na wniosek Burmistrza.

4. Rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski zarejestrowane do dnia 30 listopada, natomiast wnioski zarejestrowane po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w pierwszym kwartale następnego roku.

5. Wnioskodawca, którego wniosek rozpatrzono negatywnie może, w terminie 7 dni od dnia opublikowania listy, złożyć do Burmistrza Sępola uwagi lub zastrzeżenia.

6. Złożone uwagi i zastrzeżenia będą rozpatrywane przez Komisję w terminie 30 dni od dnia ich wpływu.

7. Zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Burmistrz Sępola.

8. Zaopiniowane listy przydziału lokali na dany rok zatwierdzane są przez Burmistrza Sępola w terminie do 31 marca. Listy przydziału mieszkań podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

9. Osoby zakwalifikowane do otrzymania lokalu, przed skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązane są do dostarczenia aktualizacji wniosku.

10. Burmistrz Sępola skreśla z listy osoby oczekujące na przydział lokalu, które:

1) przed propozycją zawarcia umowy najmu, pomimo dwukrotnego wezwania, nie dostarczyły aktualnych danych o sytuacji i dochodach gospodarstwa domowego;

2) po weryfikacji zaktualizowanych danych nie spełniają kryteriów określonych niniejszą uchwałą umożliwiających zawarcie z nimi umowy najmu lokalu;

3) zrezygnowały z ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy;

4) podały nieprawdziwe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej lub finansowej;

5) trzykrotnie odmówiły przedstawionych propozycji lokalowych.

Rozdział 9

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

§ 17. Lokal dla osób niepełnosprawnych winien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności w tym w szczególności znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób, w którym przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami odbywa się bez barier, a pomieszczenia higieniczno- sanitarne przystosowane są w sposób zapewniający:

1) odpowiednią przestrzeń manewrową;

2) dostęp do miski ustępowej i umywalki;

3) uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

Rozdział 10

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

§ 18. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz niektórych innych ustaw określonych ustawą z dnia 7 października 2022 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy społecznej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Kierownik Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sępopolu składa do Burmistrza Sępopola umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz Sępopola po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w SĘPOPOLU
Arkadiusz Zadworny