

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia sierpnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Sztum**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz.U.2020 r. poz.611)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sztum w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr XIX.141.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 8 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sztumie

Czesław Oleksiak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sztum

Rozdział I Przepisy wprowadzające

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy Sztum, który tworzą lokale, mieszczące się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Gmina gospodarując zasobem mieszkaniowym realizuje potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód, spełniając przesłanki określone niniejszą uchwałą.
3. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym.
4. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, za wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, są wynajmowane na czas nieoznaczony.
5. Gmina nie posiada w zasobie lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
6. Ewidencję lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego prowadzi Zarządca zasobu mieszkaniowego.

§ 2.

1. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:
 - 1) ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 2) Gmina - Miasto i Gmina Sztum,
 - 3) Burmistrz – Burmistrz Miasta i Gminy Sztum,
 - 4) Wynajmujący - odpowiednio Gmina lub Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy, działający w imieniu i na rzecz Gminy,
 - 5) lokal - lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
 - 6) Zarządca – jednostka, której Gmina powierzyła wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym,
 - 7) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi w rodzinie dwu lub wieloosobowej i mniej niż 10m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
/w przypadku pokoju z aneksem kuchennym od jego powierzchni odejmuje się 4 m²/
 - 8) najemca – najemca, podnajemca lokalu na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego, zawartej na czas oznaczony,
 - 9) osoba bezdomna – osoba, która:
 - a) nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i nie jest zameldowana na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych,
 - b) nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym i posiada zameldowanie na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania,
 - 10) rodzina wielodzietna - rodzina, w składzie której jest co najmniej troje małoletnich dzieci,

- 11) niskie dochody - dochody, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, w wysokości określonej w § 4 niniejszej uchwały,
- 12) centrum życiowe - miejsce, w którym wnioskodawca i osoby objęte wnioskiem realizują swoje podstawowe potrzeby życiowe, w szczególności mieszkają z wolą koncentracji w danym miejscu swoich spraw życiowych, w tym założenia ośrodka osobistych i majątkowych interesów /n.p. nocują, pracują, uczęszczają do szkoły, przedszkola, przechowują rzeczy niezbędne do bytowania/,
- 13) opłaty związane z utrzymaniem lokalu - opłaty i koszty o których mowa w art. 8 i art. 8a ustawy,
- 14) Społeczna Komisja Mieszkaniowa - zespół osób, powołany przez Burmistrza w drodze Zarządzenia, zwana dalej Komisją,
- 15) lista mieszkaniowa – lista osób zakwalifikowanych do najmu lub najmu socjalnego lokalu.

Rozdział II

Zasady ogólne

§ 3

1. Za członków wspólnoty samorządowej, o których mowa w § 1 ust. 2, rozumieniu niniejszej uchwały, uważa się:
 - 1) osoby zamieszkujące i posiadające stałe zameldowanie na terenie Gminy,
 - 2) osoby bezdomne, posiadające ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy,
 - 3) osoby zamieszkujące na terenie Gminy, nie posiadające zameldowania na pobyt stały, które udokumentują, że miejsce to stanowi ich „centrum życiowe”.
2. O najem lokalu lub najem socjalny lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się członkowie wspólnoty samorządowej, o których mowa w ust. 1, którzy:
 - 1) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, położonym na terenie Gminy,
 - 2) byli wychowankami placówek opiekuńczo wychowawczych – domów dziecka, rodzin zastępczych i posiadają ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;
 - 3) posiadają prawomocne orzeczenie sądowe eksmisji z lokalu spoza mieszkaniowego zasobu gminy, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia;
 - 4) są najemcami lokalu, położonego na terenie Gminy, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 5) są osobami bezdomnymi w rozumieniu niniejszej uchwały
3. Osoby, o których mowa w ust. 2, wnioskujące o najem lokalu lub najem socjalny lokalu muszą spełniać łącznie następujące kryteria:
 - 1) niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) brak tytułu prawnego do innego lokalu w przypadku ubiegania się o najem socjalny oraz brak tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości w przypadku ubiegania się o najem lokalu,
 - 3) niskie dochody, określone w § 4 niniejszej uchwały.
 - 4) zamieszkiwanie i posiadanie centrum życiowego na terenie Gminy zarówno na etapie składania wniosku, jak i w późniejszym okresie, do czasu wydania wskazania do najmu lokalu; brak centrum życiowego na terenie Gminy lub jego utrata skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku,
4. Warunki mieszkaniowe lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 7, oceniane są na podstawie stałego miejsca zameldowania lub/oraz faktycznego miejsca zamieszkania.

Rozdział III

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.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego – osób objętych wnioskiem uzasadniająca oddanie w najem, podnajem lokalu na czas nieoznaczony: średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego - osobę objętą wnioskiem, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub datę jego aktualizacji nie przekracza:
 - a) 150% najniższej emerytury netto w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% najniższej emerytury netto w gospodarstwie dwu i wieloosobowym,
2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego – osób objętych wnioskiem uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny: średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego - osobę objętą wnioskiem, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku lub datę jego aktualizacji nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury netto w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50% najniższej emerytury netto w gospodarstwie dwu i wieloosobowym.
3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, obowiązującą w dacie złożenia wniosku lub w dacie jego aktualizacji.
4. Dochód miesięczny wnioskodawcy ustala się w dacie złożenia wniosku, przed objęciem wniosku listą mieszkaniową oraz bezpośrednio przed wydaniem wskazania do najmu, w odniesieniu do wysokości najniższej emerytury obowiązującej w dacie weryfikacji.

§ 5.

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu, naliczonego według obowiązującej stawki w stosunku do najemców, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 1) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy lokalu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury netto w gospodarstwie dwu i wieloosobowym i 70% w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) wysokość czynszu najmu lokalu jest na poziomie lub przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
2. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 12 ustawy.
3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
4. Jeśli najemca złoży deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany jest zwrócić 200% nienależnie otrzymanej obniżki czynszu.
5. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy.
6. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

gospodarstwo dwu i wieloosobowe

Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
50% - 31% najniższej emerytury netto**	5%
30% - 20% najniższej emerytury netto	10%
poniżej 20% najniższej emerytury netto	15%

gospodarstwo jednoosobowe

Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
70% - 51% najniższej emerytury netto	5%
50% - 30% najniższej emerytury netto	10%
poniżej 30% najniższej emerytury netto	15%

*gospodarstwo domowe - gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych
**najniższa emerytura – kwota ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

7. Za dochód, o którym mowa w § 5 ust. 3, uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
8. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, jeśli:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiada zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
 - 2) jest uprawniony i pobiera dodatek mieszkaniowy,
 - 3) podnajmuje lub użycza lokal mieszkalny w całości lub części osobom trzecim,
 - 4) otrzymał wypowiedzenie umowy najmu,
 - 5) zajmuje lokal objęty umową najmu socjalnego lub pomieszczenie tymczasowe.
 - 6) nie złoży w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia, koniecznego do weryfikacji wniosku o udzielenie obniżki.
9. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeśli najemca w czasie jej obowiązywania zalega z bieżącymi opłatami za używanie lokalu dłużej niż 2 miesiące.

Rozdział IV **Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 6

1. O poprawę warunków mieszkaniowych może ubiegać się najemca, podnajemca lokalu zajmowanego na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony.
2. Przesłankami kwalifikującymi wnioskodawcę do poprawy warunków mieszkaniowych są:
 - 1) występujące w lokalu nadmierne zaludnienie w rozumieniu niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 18 ust.1 pkt 3 uchwały,
 - 2) trudne warunki mieszkaniowe, mimo braku nadmiernego zaludnienia w lokalu, ze względu na układ pomieszczeń w lokalu czy skład rodziny,
 - 3) stan techniczny lokalu wskazujący na potrzebę przeprowadzenia remontu, pozostającego po stronie Wynajmującego,
 - 4) brak zaległości z tytułu czynszu i opłat związanych z utrzymaniem najmowanego lokalu – przesłanka obligatoryjna,

Rozdział V **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 lub umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:
 - 1) sobie, która nabyła prawo do takiego lokalu z mocy ustawy,
 - 2) osobie, która utraciła na terenie Gminy mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie; umowa najmu lokalu zawierana jest na okres jednego roku,
 - 3) najemcy, którego stan zdrowia lub niepełnosprawność lub niepełnosprawność członka rodziny, uzasadnia zawarcie umowy najmu na lokal o lepszym standardzie lub położeniu, na zasadzie zamiany,
 - 4) najemcy, który przekaże większy niż dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy, w celu otrzymania lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, za zasadzie zamiany,
 - 5) osobie, która jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
 - 6) osobom, o których mowa w § 3 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały,

- 7) osobie bezdomnej współpracującej z Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej, celem przezwyciężenia swojej trudnej sytuacji,
- 8) osobie samotnie wychowującej, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej trzech własnych lub przysposobionych dzieci.
- 9) najemcy, który opuści dobrowolnie lokal o wyższym standardzie w zamian za udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia za dotychczas zajmowany lokal, za wyjątkiem lokalu objętego umową najmu socjalnego, na zasadzie zamiany,
- 10) emerytom i rencistom.

Rozdział VI

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

§ 8

1. Zamiana lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiana pomiędzy najemcą lokalu należącego do tego zasobu a osobą zajmującą lokal w innym zasobie może być dokonywana na wniosek zainteresowanych stron.
2. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Burmistrz.
3. Zamiana lokali może być dokonana, jeśli strony zainteresowane posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali oraz udokumentowaną zgodę na zamianę dysponentów/właścicieli tych lokali.
4. W następstwie dokonania zamiany powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie powinna być mniejsza niż 5m².
5. Najemcy dokonujący wzajemnej zamiany lokali, za zgodą Burmistrza, zobowiązane są do poniesienia wszelkich kosztów związanych z zamianą, w tym wynikających z ewentualnej konieczności wykonania prac naprawczych w lokalach objętych zamianą.
6. Gdy przedmiotem zamiany jest lokal zadłużony, Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę, przy spełnieniu poniższych warunków:
 - 1) osoba zajmująca lokal zadłużony dokonuje zamiany na lokal mniejszy,
 - 2) jedna z zainteresowanych stron zobowiąże się do spłaty zadłużenia, przy czym spłata zadłużenia może być, za zgodą Burmistrza, rozłożona na raty.
7. Nie dokonuje się zamian lokali za zapłatą czynszu wolnego oraz lokali objętych najmem socjalnym.

§ 9

1. Burmistrz może odmówić zgody na zamianę, jeśli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności, gdy:
 - 1) wystąpiłyby trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,
 - 2) najemca lokalu wnoszący o zamianę w sposób rażący lub uporczywy wykraczał przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu,
 - 3) w wyniku weryfikacji, przeprowadzanej fakultatywnie, w razie wystąpienia wątpliwości co do sytuacji finansowej wnioskodawcy, ustalono, że czynsz oraz pozostałe opłaty związane z utrzymaniem mieszkania uzyskanego w wyniku zamiany, przekroczyłyby 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych i najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10

1. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub najem socjalny lokalu winna złożyć wniosek o przydział mieszkania, na formularzu, opracowanym przez właściwy referat Urzędu Miasta i Gminy Sztum oraz :
 - 1) deklarację o wysokości dochodów, o której mowa w art.21b ust. 2 ustawy,
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy,
 - 3) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w art. 21b ust. 4 ustawy,
 - 4) inne niezbędne dokumenty umożliwiające weryfikację sytuacji mieszkaniowej i bytowej wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem.
3. Wniosek podlega wstępnej ocenie w zakresie koniecznych do spełnienia przesłanek uprawniających do ubiegania się o najem lokalu.
4. Urząd powiadamia wnioskodawcę o wyniku wstępnej oceny wniosku.
5. Pozytywna wstępna ocena wniosku nie stanowi dla wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 11

1. Wnioski osób, o których mowa w § 3 ust.2 pkt 1-4, spełniających wymogi określone niniejszą uchwałą, opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisję, o której mowa w § 2 ust.1 pkt 14 powołuje Burmistrz w drodze Zarządzenia.
3. Komisja działa we współpracy z Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Sztumie i Urzędem Miasta i Gminy Sztum.
4. W skład Komisji wchodzi:
 - 1) Przedstawiciele właściwego referatu Urzędu Miasta i Gminy Sztum – 2 osoby, w tym Kierownik referatu.
 - 2) Przedstawiciel Rady Miejskiej w Sztumie – 2 osoby,
 - 3) Przedstawiciel MGOPS w Sztumie,
 - 4) Przedstawiciel Zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy,
5. Członkostwo w Komisji wygasa wraz z upływem kadencji Rady Miejskiej lub ustania stosunku pracy członka Komisji.
6. Komisja jest organem opiniodawczym w sprawach z zakresu gospodarki mieszkaniowej.
7. Komisja pracuje kolegialnie na posiedzeniach, zwoływanych stosownie do potrzeb. Opiniuje w składzie co najmniej trzyosobowym, w tym przy udziale Przewodniczącego Komisji.
8. Zawiadomienie członków o posiedzeniu Komisji może być przekazywane pisemnie, telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej w terminie co najmniej trzech dni przed planowanym posiedzeniem.
9. Z posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół zawierający datę i opis spraw do zaopiniowania oraz wnioski przyjęte przez Komisję oraz lista obecności.
10. Protokół posiedzenia Komisji podpisują ~~wszyscy~~ członkowie Komisji obecni na zebraniu, biorący udział w czynnościach Komisji.
11. Zadania Komisji:
 - 1) analiza oraz weryfikacja danych zawartych we wnioskach o przydział mieszkania, przedłożonych do zaopiniowania, opracowanych pod względem formalnym i merytorycznym,
 - 2) kontrola warunków mieszkaniowych wnioskodawcy w miejscu stałego zameldowania/faktycznego zamieszkania,
 - 3) opracowanie projektu listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na podstawie wniosków pozytywnie zaopiniowanych, zwanej *listą mieszkaniową*,
 - 4) opiniowanie uwag i zastrzeżeń zgłoszonych do projektu *listy mieszkaniowej*,
 - 5) opiniowanie innych, kierowanych przez Burmistrza, wniosków w sprawach mieszkaniowych.
12. Komisja w procesie kwalifikacji uwzględnia kryteria określone w niniejszej uchwale, warunki mieszkaniowe, socjalne, zdrowotne oraz społeczne wnioskodawcy.

13. W celu wydania opinii, Komisja może przeprowadzać rozmowy indywidualne z wnioskodawcami i członkami ich rodzin, żądać dodatkowych oświadczeń lub dokumentów, potwierdzających sytuację życiową, materialną wnioskodawcy i jego rodziny.
14. Projekt *listy mieszkaniowej* po zatwierdzeniu przez Burmistrza podawany jest do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni. W okresie tym osoby zainteresowane/wnioskodawcy mają prawo wnieść uwagi i zastrzeżenia.
15. Uwagi i zastrzeżenia rozpatruje Burmistrz, po uzyskaniu opinii Komisji.
16. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz sporządza ostateczną *listę mieszkaniową*, którą podaje do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń na czas realizacji.
17. Częstotliwość sporządzania *listy mieszkaniowej* zależna jest od ilości wolnych lokali zasobu mieszkaniowego. Co do zasady projekt *listy mieszkaniowej* na kolejny okres Komisja opracowuje po realizacji listy obowiązującej.
18. Obsługę techniczno-organizacyjną Komisji zapewnia właściwy referat Urzędu Miasta i Gminy Sztum.

§ 12

1. Wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu wydaje Burmistrz, kierując się zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem oraz zasadami wynikającymi z niniejszej uchwały.
2. Okazania wolnych mieszkań osobom wskazanym do zawarcia umowy najmu dokonuje Zarządca zasobu mieszkaniowego gminy.
3. Umowę najmu lokalu, najmu socjalnego lokalu zawiera Zarządca zasobu mieszkaniowego gminy, działający w imieniu Gminy.
4. Osoba z *listy mieszkaniowej*, kwalifikująca się dochodowo do najmu socjalnego lokalu, może otrzymać wskazanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokalu o pełnym standardzie.
5. Wnioski osób bezdomnych, spełniających przesłanki do najmu lokalu, lub najmu socjalnego lokalu nie są obejmowane listą mieszkaniową. Realizuje się je stosownie do potrzeb i możliwości.
6. Pierwszeństwo do najmu lub najmu socjalnego lokalu spośród osób bezdomnych wskazuje Dyrektor Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sztumie.
7. Wniosek pozostawia się bez realizacji, przy czym wnioskodawca ma prawo do ponownego ubiegania się o najem lokalu, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą, w przypadku:
 - 1) bezzasadnej odmowy przyjęcia wskazanego do najmu lokalu,
 - 2) ustalenia, że informacje zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe;
 - 3) utrudnionego kontaktu z wnioskodawcą, brakiem informacji o zmianie adresu oraz możliwości skutecznego doręczenia pism i zawiadomień,
 - 4) złożenia przez wnioskodawcę rezygnacji z ubiegania się o najem lokalu.
8. Osoby pozostające w separacji faktycznej lub sądowej, w przypadku ubiegania się o przydział - najem lokalu lub najem socjalny lokalu traktowane są na równi z osobami pozostającymi w związku małżeńskim.

Rozdział VIII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz w stosunku do osób, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 13

1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoba, która pozostała w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.
2. Burmistrz, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w ust.1, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) osoba pozostająca w lokalu i jej współmałżonek/osoba pozostająca w pożyciu (konkubent, partner) oraz pozostałe osoby wspólnie zamieszkujące nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - 2) osoba posiadała zameldowanie w lokalu i faktycznie zamieszkiwała z najemcą przez okres co najmniej pięciu lat, poprzedzających datę opuszczenia lokalu lub datę śmierci najemcy,
 - 3) osoba wnioskująca o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z osobami wspólnie z nią zamieszkującymi spełnia przesłankę niskich dochodów, o których mowa w § 4 niniejszej uchwały.
3. Osobie wymienionej w ust.1 nie służy roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu.
 4. W przypadku braku zgody Burmistrza na zawarcie umowy najmu lokalu, Wynajmujący/Zarządca obowiązany jest podjąć działania, mające na celu opróżnienie lokalu i przejęcie go do zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział IX

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

§ 14

1. Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych określone zostały w:
 - 1) ustawie z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane
 - 2) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
2. W przypadku stwierdzenia niedostosowania lokalu mieszkalnego do rzeczywistych potrzeb najemcy wynikających z rodzaju niepełnosprawności, Wynajmujący może zlecić jego przystosowanie.

Rozdział X

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

§ 15

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione lub celem prowadzenia zawodowej rodziny zastępczej lub całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej typu rodzinnego.
2. Lokale, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy będą przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zaakceptowany przez Burmistrza na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział XI

Najem socjalny lokalu

§ 16

1. Lokale w ramach najmu socjalnego przeznaczane są dla osób najuboższych oraz na realizację wyroków sądowych.
2. Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa, o której mowa w art. 22 ustawy.
3. Umowę najmu socjalnego można zawrzeć z osobą, która spełnia przesłanki określone niniejszą uchwałą i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
4. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat. Okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu określa Burmistrz.

5. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tzn. spełnia kryterium dochodowe uprawniające do najmu socjalnego oraz nie pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat związanych z utrzymaniem lokalu.
6. Umowę najmu socjalnego lokalu, która nie została przedłużona na kolejny okres, z racji występujących zaległości czynszu i opłat związanych z jego utrzymaniem, można ponownie zawrzeć, pod warunkiem uregulowania wobec Gminy wszystkich należności łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, jeżeli osoba ta nadal mieszka w tym lokalu i spełnia przesłanki określone w niniejszej uchwale.
7. Ponowne zawarcie lub przedłużenie umowy najmu socjalnego może dotyczyć innego lokalu, w szczególności, jeśli przemawiają za tym zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.
8. W sytuacji uzasadnionej szczególnymi względami /trudną sytuacją życiową, społeczną, zdrowotną, niepełnosprawnością, wielodzietnością/, pomimo przekroczenia kryterium dochodowego, określonego w uchwale, uzasadniającego najem socjalny, Burmistrz może przedłużyć umowę najmu socjalnego lokalu na następny okres dotychczasowemu najemcy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.
9. Wynajmujący może wypowiedzieć najemcy umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu i może go używać (art. 25 ustawy).

Rozdział X

Pozostałe zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 17

1. Lokale o pow. użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem rodzinom wielodzietnym lub za zapłatą czynszu wolnego.
2. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu z osobą, z którą wcześniej rozwiązał umowę najmu z powodu zwłoki w zapłacie czynszu i opłat związanych z utrzymaniem lokalu, pod warunkiem uregulowania wobec Gminy wszystkich należności łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, jeżeli osoba ta nadal mieszka w tym lokalu i spełnia przesłanki określone w niniejszej uchwale.
3. Wynajmujący może cofnąć oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z powodu zwłoki w zapłacie czynszu i opłat związanych z utrzymaniem lokalu, w przypadku:
 - 1) całkowitego uregulowania zaległych należności, przed upływem okresu wypowiedzenia,
 - 2) lub w przypadku zawarcia z Zarządcą umowy ratalnej spłaty zaległych należności.
4. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, pozostającej w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat związanych z utrzymaniem lokalu przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, Wynajmujący może zaproponować najem socjalny, tego samego lub innego lokalu, pod warunkiem spełnionego kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4 ust.2 uchwały.
5. Z najemcą, który znalazł się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej i spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust.2, można zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu w ramach najmu socjalnego, o ile nie jest to lokal o pełnym standardzie.
6. Z osobą zajmującą lokal, wobec której w wyroku nakazującym jego opróżnienie sąd orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, można zawrzeć umowę najmu tego lokalu w ramach najmu socjalnego, o ile nie jest to lokal o pełnym standardzie.
7. Z byłym najemcą lokalu objętego najmem socjalnym, którego dochody przekroczą kryterium określone w § 4 ust. 2, ale nie przekroczą kryterium, o których mowa w § 4 ust. 1, można zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu na warunkach obowiązujących dla lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony.

§ 18

1. Realizacji nie podlegają wnioski o najem lokalu wobec osób, które:
 - 1) sprzedały lub zdały dobrowolnie lokal lub budynek mieszkalny,
 - 2) były właścicielami lokalu i przenieśli ich własność na inną osobę,

- 3) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, którego najemca dokonał dobrowolnej zamiany mieszkania, w tym także zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
 - 4) utraciły tytuł prawny do lokalu zasobu mieszkaniowego gminy i go opuściły;
 - 5) są najemcami, współnajemcami lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 6) utraciły tytuł prawny do lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy, zajmują go bezumownie i pozostają w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat związanych z utrzymaniem lokalu.
2. Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, chociażby w lokalu występowało nadmierne zaludnienie, nie są;
 - 1) właściciele, współwłaściciele lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - 2) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) osoby zamieszkujące w lokalu, niewchodzącym w skład zasobu Gminy, na podstawie ustnej lub pisemnej umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu, stanowiącego podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
 3. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanim w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu.
 4. Nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje się spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu, uzasadniającej oddanie w najem lokalu, na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w § 10 ust. 2 uchwały.
 5. Powyższe dotyczy umów najmu zawartych po dniu 21 kwietnia 2019 r.
 6. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu, wysokość czynszu ustala się, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie ze wzorem, o którym mowa w art. 21c ust. 5 ustawy.
 7. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust.4, możliwe jest podwyższenie czynszu najmu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

§ 19

1. W szczególnie uzasadnionej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej, społecznej osoby wnioskującej o przydział mieszkania, która nie spełnia kryteriów określonych w uchwale lub nie spełnia ich jednocześnie, Burmistrz może odstąpić od uregulowań niniejszej uchwały i uwzględnić tę osobę na liście mieszkaniowej lub też może wydać wskazanie do najmu lokalu dla osoby spoza listy, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Komisji.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Rada gminy jest zobligowana do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 21 ust. 3 ustawy.