

**UCHWAŁA NR XVI/204/20
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU**

z dnia 10 września 2020 r.

w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Frombork”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 i 2, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611.) - **Rada Miejska we Fromborku uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Frombork” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Frombork.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVI/233/09 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Frombork” oraz uchwała nr IX/67/11 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 22 września 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Frombork”.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

Ryszard Pawluczuk

Załącznik do uchwały Nr XVI/204/20

Rady Miejskiej we Fromborku

z dnia 10 września 2020 r.

Zasady

wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Miasta i Gminy Frombork

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Frombork.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **ustawie** – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Frombork;

4) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Frombork;

5) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Frombork;

6) **urzędzie** – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy we Fromborku;

7) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

8) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszona przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53);

9) **lokalu o nadmiernym zaludnieniu** – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi;

10) **komisja** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,

11) **dochód** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133), uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego;

12) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie gospodarującą i zamieszkującą (jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi (wielooosobowe);

13) **centrum życiowym** – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie miasta i gminy Frombork przez okres co najmniej ostatnich pięciu lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, korzysta z usług miejscowych placówek wychowawczo-oświatowych, z pomocy opieki społecznej, posiada umowę najmu mieszkania na terenie miasta i gminy Frombork;

14) **opłaty niezależne** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane mieszkańcom, których centrum życiowe skoncentrowane jest w Gminie i posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

Rozdział 2.

Warunki dochodowe uprawniające oddanie w najem lokalu

§ 4. 1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

b) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując dochody uzyskane przez wnioskodawcę i wszystkich członków rodziny zgłoszonych we wniosku, za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, zgodnie z ust. 3, podzielone przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez 3.

§ 5. 1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

b) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do ustalenia wysokości dochodu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 4 ust. 3 i 4.

§ 6. 1. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 3 % wartości odtworzeniowej, mogą być zastosowane odpowiednie progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez Wynajmującego:

1) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny nie przekracza 50 % najniższej emerytury na 1 osobę – 50 % obniżki,

2) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny przekracza 50 % i nie przekracza 75 % najniższej emerytury na 1 osobę – 30 % obniżki.

2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy następuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;

2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub osobą, której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia, wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;

3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

§ 8. 1. W pierwszej kolejności uprawnienie do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny przysługuje osobom, spełniającym warunki w zakresie osiągnięcia dochodów określonych w § 4 i § 5 i jednocześnie:

1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbioru;

2) uzyskały zgodę na wykonanie we własnym zakresie i z własnych środków remontu lokalu mieszkalnego;

3) obowiązek dostarczenia lokalu w wyniku wyroku sądowego;

4) osoby, które zamieszkiwały z najemcą w najmowanym lokalu przynajmniej przez okres pięciu lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145), mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeśli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, ale w przypadku, gdy łączna powierzchnia pokoi w lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Burmistrz może wskazać osobie lokal o mniejszej powierzchni, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal dotychczas zajmowany;

5) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i są pełnymi sierotami, a nie mają możliwości powrotu do rodziny, o ile przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Gminy Frombork i złożyły wniosek o najem lokalu;

6) osobom, które doznały w rodzinie udokumentowanej przemocy;

7) najemcy lokalu w budynku wchodzącym w skład zasobu, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;

8) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu wskutek zdarzenia losowego (pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej) a niemającego zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

9) których centrum życiowe skoncentrowane jest na terenie Gminy przez okres co najmniej pięciu lat w lokalu o nadmiernym zaludnieniu,

10) bezdomnym, których ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały była Gmina.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego i spełniają kryterium dochodu, o którym mowa w § 4 uchwały.

3. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu.

4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

5. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu zostanie wyliczone za każdy miesiąc oddzielnie.

6. Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu ustala się na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy.

Rozdział 4.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 9. 1. Nie częściej niż co trzy lata najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieokreślony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały również podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu.

3. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, oświadczenia o wysokości dochodu wszystkich członków rodziny wspólnie zamieszkujących za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia oświadczenia ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania.

4. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 3, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę może zostać podwyższony do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

5. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.

6. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 5, wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Rozdział 5.

Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 10. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być:

1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób,

2) oddawane w najem osobie, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu

§ 11. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza.

3. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu,

2) dewastuje lokal,

3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania,

4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

4. Warunek określony w ust. 3 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

5. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w ich celu wynajęcia.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składają do Urzędu wnioski o najem lokalu. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do zasad.

2. Do wniosku należy dołączyć dokumenty dotyczące danych w nim zawartych, w szczególności o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy oraz o dochodach wszystkich członków rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez: pracodawców, urząd pracy, urzędu skarbowy, miejsko-gminnego ośrodek pomocy społecznej itp. oraz oświadczenie o nieubieganiu się o najem komunalny w innej gminie jak również oświadczenie o stanie majątkowym, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do zasad.

3. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy:

- 1) najmu na czas nieoznaczony,
- 2) najmu socjalnego.

§ 13. 1. Procedurę rozpatrywania wniosków, o których mowa w § 12 ust. 1, przeprowadza pracownik merytoryczny Urzędu.

2. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

§ 14. 1. Wnioski opiniuje komisja w składzie co najmniej 3 osób.

2. Upoważnia się Burmistrza do powołania i odwołania członków komisji i określenia regulaminu jej działania.

3. Osoby, których wnioski uzyskały pozytywną opinię komisji kwalifikowane są na listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Kwalifikacja osób na listę oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego, powinna uwzględniać w szczególności kryteria:

- 1) ogólne (przeludnienie, czas oczekiwania);
- 2) stan techniczny zamieszkiwanych lokali;
- 3) socjalne i zdrowotne (osoby niepełnosprawne oraz starsze, rodziny z dziećmi niepełnosprawnymi, rodziny z dziećmi, itp.).

§ 15. 1. Nie podlegają weryfikacji wnioski ubiegających się o najem lokalu, które:

- 1) są właścicielami / współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub części w ciągu ostatnich 10 lat,
- 3) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętym w wyniku dobrowolnej zamiany mieszkań,
- 4) swoje centrum życiowe nie jest skoncentrowane w Gminie.

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane, lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i listy zamian lokali, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lub zamianę lokalu.

3. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

§ 16. 1. Komisja mieszkaniowa raz w roku sporządza listy osób do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego, w kolejności określonej odpowiednio w § 7 i § 8 najpóźniej do 31 stycznia.

2. Listy, o których mowa w ust. 1, podlegają zatwierdzeniu przez Burmistrza.

3. Celem zapewnienia kontroli społecznej listy osób, o których mowa w ust. 1 zatwierdzone przez Burmistrza, są podawane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 30 dni licząc od dnia ich zatwierdzenia przez Burmistrza.

4. Osoba, która nie została umieszczona na liście, może w ciągu 14 dni od daty podania listy do publicznej wiadomości, wystąpić do Burmistrza o ponowne rozpatrzenie jej wniosku.

5. Wniesione odwołania Burmistrz rozpatruje w terminie 30 dni od dnia ich złożenia.

6. Osoba, której odwołanie zostało uwzględnione, zostaje umieszczana na dodatkowej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów lokali socjalnych.

7. Zatwierdzona przez Burmistrza lista dodatkowa jest podana do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 30 dni licząc od dnia jej zatwierdzenia przez Burmistrza.

§ 17. 1. Na wezwanie urzędu osoby, o których mowa w § 16 ust. 1 i 6, muszą składać co trzy lata uaktualnione wnioski wraz z załącznikami, w celu weryfikacji ich sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

2. Na podstawie uaktualnionych wniosków przeprowadza się weryfikację list, o których mowa w § 16 ust. 1 i 6

3. Niezłożenie uaktualnionego wniosku, może spowodować skreślenie z listy.

4. W przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w § 4 i § 5 Gmina podejmuje decyzję o skreśleniu go z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego.

5. Decyzję o skreśleniu z listy podejmuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii komisji. O skreśleniu z listy Gmina zawiadamia wnioskodawcę na piśmie.

§ 18. 1. Osobom, będącym na listach, przysługują dwa uzasadnione odmowy przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz trzeci odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, zostaje skreślona z listy i poinformowana o skreśleniu w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek, który może złożyć po upływie jednego roku od dnia skreślenia.

2. Osoby samotne, znajdujące się w odosobnieniu, tj. odbywające karę pozbawienia wolności, przebywające na dłuższym leczeniu szpitalnym, oraz z innych uzasadnionych powodów, pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu do czasu ustania odosobnienia

§ 19. Bez obowiązku ujęcia na liście, umowy najmu mogą być zawierane przez osoby, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

Rozdział 8.

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

§ 20. 1. Umowa najmu, którego przedmiotem jest lokal zajmowany bez tytułu prawnego, może być zawarta z osobami, które:

1) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jego zstępnymi, wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub przysposabiającym, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi osoby, która z najemcą pozostawała we wspólnym pożyciu, powinowatymi,

2) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu.

2. Umowa najmu, którego przedmiotem jest lokal zajmowany bez tytułu prawnego, może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1, po spełnieniu poniższych warunków:

- 1) brak zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu,
- 2) spełnienie kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale,
- 3) osoby nie wykraczające w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu,

5) stałe zamieszkiwanie z najemcą, przez okres co najmniej 5 lat, a jeżeli okres trwania najmu jest krótszy, to nie krócej niż połowę okresu trwania najmu,

6) nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, warunek ten dotyczy również współmałżonka,

7) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1-2 zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu do wpłaty kaucji mieszkaniowej.

4. Z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę, niż określona w ust. 1.

Rozdział 9.

Postępowanie przy zawieraniu umów najmu

§ 21. 1. Gmina wskazuje lokal do zasiedlenia osobie z listy, o której mowa w § 16 ust. 1 i 6 z uwzględnieniem pierwszeństwa określonego w § 8.

2. Podstawą zawarcia umowy najmu jest zaakceptowanie przez osobę, o której mowa w ust. 1, wskazanego jej lokalu.

3. Przed wskazaniem lokalu, o którym mowa w ust. 1, osoba uprawniona do otrzymania lokalu przedstawia aktualne informacje o wysokości dochodu jej gospodarstwa domowego, obliczonego w sposób określony w § 4 i § 5 oraz oświadczenie o stanie majątkowym. Wskazanie lokalu może otrzymać tylko i wyłącznie osoba, która będzie spełniała kryteria kwalifikujące do zawarcia umowy najmu. W przypadku niespełnienia warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu, osoba ta zostaje skreślona z listy.

4. Skreślenie z listy, o którym mowa w ust. 3, dokonywane jest w trybie określonym w § 17.

§ 22. 1. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego lub pozyskania nowych lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy, Burmistrz zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście, o której mowa w § 16 ust. 1 i 6.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, bez obowiązku umieszczania na liście, Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź względami współżycia społecznego. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób chronionych przed przemocą, lub alkoholizmem w rodzinie w oparciu o złożoną dokumentację,
- 2) matek samotnie wychowujących dzieci,

3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

3. Osoby zakwalifikowane na listy, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego, zachowują to prawo, jeżeli nadal spełniają kryteria określone odpowiednio w § 4 i § 5.

§ 23. Umowę najmu zawiera się w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia o terminie zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym czasie z nieuzasadnionych przyczyn, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, wskazanie traci ważność.

§ 24. 1. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż 12 miesięcy i nie dłuższy niż 24 miesiące.

2. Umowa najmu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej terminu może zostać przedłużona na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej jej zawarcie i złoży do urzędu wniosek o przedłużenie umowy wraz z wymaganymi załącznikami potwierdzającymi uzyskany dochód i oświadczenie o stanie majątkowym.

Rozdział 10. Lokale do remontu

§ 25. 1. Lokale mieszkalne, których remont jest dla wynajmującego ekonomicznie nieuzasadniony mogą być wskazywane do wynajmu osobom ujętym na listach, które zadeklarują wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko.

2. Przed wskazaniem lokalu do remontu wynajmujący sporządzi kosztorys inwestorski na roboty konieczne, który przyszedł najemca będzie zobowiązany wykonać. Nakłady z tego tytułu przyszedł najemca będzie mógł rozliczyć w czynszu. Natomiast roboty wykraczające poza zakres kosztorysu nie będą podlegały rozliczeniu z wynajmującym.

3. Zawarcie umowy najmu z osobami, które zadeklarowały wykonanie remontu lokalu, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

1) dokonanie odbioru technicznego wyremontowanego lokalu mieszkalnego przez wynajmującego,

2) brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot umowy o wykonanie robót remontowo - budowlanych z przyszłym najemcą lub zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach i wywiązywanie się z jego postanowień.

4. Udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu następuje w formie umowy na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. W tym okresie osoba wykonująca remont uiszcza opłaty niezależne od wynajmującego. Wydania lokalu do remontu dokonuje Gmina na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Przed przystąpieniem do prac remontowych osoba zobowiązana jest do zawarcia stosownego porozumienia określającego warunki związane z pracami remontowymi.

5. W przypadku wykonania prac remontowo - budowlanych we wskazanym lokalu bez posiadania stosownej dokumentacji oraz zgody właściciela, poniesione przez osobę nakłady nie podlegają zwrotowi. Zaistnienie takiej sytuacji skutkuje odmową zawarcia umowy najmu lokalu oraz obowiązkiem opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu.

Rozdział 11. Utrzymanie lokali

§ 26. 1. W zakresie utrzymania technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należyтым stanie technicznym pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenia budynku,

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,

3) dokonywania napraw lokali, napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcę, w tym:

a) naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,

- b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej – po okresie technicznego zużycia,
- c) wymiana podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
- d) wymiana pieców grzewczych,
- e) wymiana tynków.

2. Wymiany i naprawy instalacji i elementów wyposażenia po okresie technicznego zużycia wymienione w ust. 1 pkt 3 będą uwarunkowane przeprowadzeniem ekspertyzy.

§ 27. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy opróżnieniu lokalu.

Rozdział 12.

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

§ 28. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz.U z 2019, poz. 1507) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821).

Rozdział 13.

Warunki lokalowe dla osób niepełnosprawnych

§ 29. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065).

2. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

3. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

4. Drzwi w lokalu, wymienionym w ust. 1, powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.

5. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

Rozdział 14.

Inne postępowania

§ 30. 1. Wypowiedzenie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy oraz zawartymi umowami najmu.

2. Burmistrz może cofnąć wypowiedzenie umowy najmu lokalu z tytułu posiadanych zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych lub w przypadku:

- 1) zawarcia porozumienia na spłatę zaległości w ratach,
- 2) zawarcia umowy na odpracowanie zaległości czynszowych w formie świadczenia niepieniężnego.

3. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania najemcy z lokalu.

Rozdział 15.
Postanowienia końcowe

§ 31. Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

Wniosek o oddanie w najem lokalu komunalnego,

najem socjalny lokalu *

Urząd Miasta i Gminy

we Fromborku

Dochód :	zł/os
Metraż :	m ² /os
Najniższa emerytura 100% w dniu..... Wynosi.....zł.,	70% tj.-.....zł. (socjalny) 120% tj.-.....zł. (komunalny)

(powyższą tabelkę

wypełnia pracownik urzędu)

I Wnioskodawca

1. Imię i nazwisko
2. Data urodzenia stan cywilny
3. Adres zamieszkania
4. Adres zameldowania
5. Telefon kontaktowy.....

II Współmałżonek (konkubina, konkubent)

1. Imię i nazwisko
2. Data urodzeniastan cywilny
3. Adres zameldowania.....

III. Osoby ubiegające się o przydział samodzielnego lokalu.

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stosunek pokrewieństwa do wnioskodawcy	Stan cywilny	Data zameldowania
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					

Zameldowanie w/w osób potwierdza Wydział Spraw Obywatelskich.

***niepotrzebne skreślić**

IV. Uzasadnienie do złożenia wniosku :

posiada łączną powierzchnię

a) użytkową m²

b) mieszkalną m²

c) składa się z pokoi,

o powierzchniach :

pokój 1 m², pokój 2 m², pokój 3 m²,

pokój 4 m², pokój 5 m²

oraz kuchni o powierzchni m²

d) opłaty u administratora pobierane są za osób

3. Przedmiotowy lokal mieszkalny jest zadłużony na kwotę :

..... zł, słownie :

Potwierdzam zgodność danych dotyczących warunków zamieszkiwania wnioskodawcy ubiegającego się o przydział mieszkania.

.....

(data, podpis i pieczęć administratora budynku

lub innej osoby będącej właścicielem lokalu)

Wyrażam zgodę na przechowywanie, przetwarzanie i przekazywanie moich danych osobowych przez Urząd Miasta i Gminy we Fromborku (ustawa z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych - Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.).

.....

(data i czytelny podpis wnioskodawcy)

VII. Niezbędne załączniki

1. **Zaświadczenia* lub oświadczenia** o uzyskiwanych dochodach za 3 ostatnie miesiące – za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek ZUS, w tym również dochody z pracy dorywczej oraz świadczenia uzyskiwane na dzieci.**

2. **Oświadczenie o nieubieganiu się o najem mieszkania z zasobów mieszkaniowych w innej gminie.**

3. **Aktualne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy i osób wspólnie zamieszkujących razem z wnioskodawcą (w przypadku wystąpienia niepełnosprawności).**

4. **Inne dokumenty mające wpływ na rozpatrzenie wniosku, w tym wyrok sądu orzekający rozwód, separację bądź eksmisję.**

Kompletnie wypełniony wniosek wraz z wymaganymi zaświadczeniami należy złożyć w Sekretariacie Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku

***w przypadku osób pracujących (w ramach stosunku pracy, umowy zlecenia, umowy o dzieło, innej umowy)**

****w przypadku osób uzyskujących inne dochody niż z prac w/w.**

VIII Opinia komisji mieszkaniowej

Komisja mieszkaniowa w składzie:

1.

2.

3.

4.

wydać opinię pozytywną */ negatywną * do umieszczenia wnioskodawcy na liście oczekujących na przydział lokalu.

Uzasadnienie opinii

.....
.....
.....
.....

Podpisy członków komisji

1.

2.

3.

4.

*niepotrzebne skreślić

OŚWIADCZENIE O STANIE MAJĄTKOWYM

Ja (imię i nazwisko)
urodzony(-na)

Oświadczam, że na stan majątkowy*) członków gospodarstwa domowego składają się:

I. Nieruchomości:

- mieszkanie – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....
.....
.....

- dom – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....
.....
.....

- gospodarstwo rolne – rodzaj, powierzchnia (w ha, w tym przeliczeniowych), tytuł prawny:

.....
.....
.....

- inne nieruchomości (np. działki, grunty) – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....
.....
.....

II. Składniki mienia ruchomego:

- pojazdy mechaniczne – marka, model, rok produkcji, data nabycia, wartość szacunkowa:

.....
.....
.....
.....

- maszyny – rodzaj, rok produkcji, wartość szacunkowa:

.....
.....
.....
.....

- inne przedmioty wartościowe – rodzaj, wartość szacunkowa:

.....
.....

.....

III. Zasoby pieniężne:

- środki pieniężne zgromadzone w walucie polskiej/obcej:

.....
.....
.....

- papiery wartościowe – wartość szacunkowa:

.....
.....
.....

IV. Inne dodatkowe informacje o stanie majątkowym:

.....
.....
.....

Oświadczam, że zostałem(-łam) pouczone(-na) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 6 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie fałszywego oświadczenia.

Jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....

(miejscowość, data)

(podpis)

.....

(podpis)

*) Należy uwzględnić majątek objęty wspólnością ustawową oraz majątek osobisty.