

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 roku, poz. 446) oraz art 21 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2014 roku, poz. 150 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Świątki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątki, w tym lokali socjalnych.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) „lokalu” - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. 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 znajdujące się w innych budynkach, służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 3) „lokalu socjalnym” - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 4) „powierzchni mieszkalnej lokalu” - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w zajmowanym lokalu;
- 5) „wnioskodawcy” - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Świątki z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 6) „dochódzie” - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.);
- 7) „gospodarstwie domowym” - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania wywodzą z prawa tej osoby;
- 8) „najniższej emeryturze” - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 9) „Wójcie” - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Świątki;
- 10) „Gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Świątki.

**Rozdział 2.
Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony**

§ 3. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) do 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 80% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego z 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy Świątki od co najmniej 5 lat do chwili złożenia wniosku, spełniającym łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
- 2) członkowie rodziny i osoby wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą, z którymi wnioskodawca ubiega się o lokal, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) warunki dochodowe, o których mowa w §3 ust. 1.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu nie dotyczy osób, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny.

5. Przy ustalaniu pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 3 uwzględnia się okres ubiegania o lokal z zasobów Gminy.

6. Warunki dochodowe, o których mowa w ust. 1 muszą zostać spełnione na dzień wydania skierowania.

7. Warunki dochodowe, o których mowa w ust. 1 uznaje się za spełnione, jeżeli dochód na osobę na dzień wydania skierowania nie przekracza kwot, o których mowa w tym przepisie więcej niż o 10%.

§ 4. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu z osobą, z którą umowę rozwiązano z przyczyny zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione łącznie:

- 1) całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu;
- 2) regulowanie opłat bieżących z tytułu zajmowania lokalu;
- 3) nienaruszanie zasad porządku domowego.

2. W uzasadnionych przypadkach, spowodowanych trudną sytuacją życiową osoby, o której mowa w ust. 1, Gmina może zawrzeć umowę najmu z tą osobą, po zawarciu z Wójtem ugody, określającej warunki spłaty zadłużenia i jej realizacji przez okres co najmniej 3 miesięcy.

3. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą rozwiązano umowę ze względu na wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu, po ustaniu przyczyny wypowiedzenia, pod warunkiem wykazania nienagannego zachowania się przez okres co najmniej 6 miesięcy osoby, z którą rozwiązano umowę z tej przyczyny oraz osób wspólnie z nią zamieszkujących w lokalu.

§ 5. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z pełnoletnią osobą, będącą najbliższym członkiem rodziny dotychczasowego najemcy (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoby, w stosunku do których dotychczasowy najemca ma obowiązek alimentacyjny), po łącznym spełnieniu przez wnioskodawcę następujących warunków:

- 1) brak możliwości zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą;
- 2) całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu;
- 3) wnioskodawca jest uprawniony do zamieszkania w lokalu z dotychczasowym najemcą;
- 4) wnioskodawca jest w lokalu zameldowany na pobyt stały i zamieszkuje stale wspólnie z dotychczasowym najemcą;
- 5) wnioskodawca i jego współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu.

§ 6. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobą, zajmującą lokal bez tytułu prawnego, znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i rodzinnej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań, chyba, że osoba, o której mowa zajęła lokal samowolnie.

§ 7. 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań, o ile osoba zajmująca lokal nie narusza zasad porządku domowego oraz nie posiada zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest przekazanie gminie dotychczas zajmowanego lokalu w stanie wolnym pod względem fizycznym i prawnym. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca obowiązany jest do odnowienia lokalu i dokonania w nim napraw, w zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 8. Gmina może również - w miarę posiadanych możliwości - zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale w budynku nie pozostającym w zasobach Gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Oświaty i Spraw Społecznych Rady Gminy Świątki.

§ 9. 1. Gmina - w miarę posiadanych możliwości - dążyć będzie do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę (tj. lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń: przedpokoju, kuchni, łazienki itp.), z uwzględnieniem stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy. W tym celu Gmina może:

- 1) wynająć zwolnioną przez innego najemcę część lokalu pozostającemu najemcy;
- 2) wynająć pozostającemu najemcy inny, samodzielny lokal.

§ 10. 1. Najemcy, który na skutek pozbawienia wolności nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania lokalu i który rozwiąże umowę najmu lokalu komunalnego i przekaze lokal Gminie, przysługuje pierwszeństwo wynajęcia innego lokalu, spełniającego wymogi lokalu zamiennego.

2. W przypadku, określonym w ust. 1 Gmina wskaże lokal w terminie trzech miesięcy od dnia opuszczenia zakładu karnego pod warunkiem, że wnioskodawca powiadomi Gminę o terminie opuszczenia zakładu karnego na co najmniej 6 miesięcy przed dniem zakończenia odbywania kary pozbawienia wolności.

Rozdział 3. Lokale socjalne

§ 11. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje ponadto osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu oraz:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek opiekuńczo - wychowawczych, a wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożyły nie później niż 2 lata od dnia uzyskania pełnoletności lub - w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności nadal pozostawały w placówce opiekuńczo - wychowawczej - wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożyły nie później niż 2 lata po ich opuszczeniu;
- 3) są bezdomne i zostały objęte programem wychodzenia z bezdomności, prowadzonym przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Świątkach;
- 4) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej od 5 lat - jeżeli średni miesięczny dochód tych osób w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w ust. 3, z uwzględnieniem postanowień §15.

3. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego:

- 1) do 80% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 60% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Dochód, o którym mowa w ust. 3 ustala się w oparciu o średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z 3-ch miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

5. Umowy najmu lokali socjalnych 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 ust. 3 i osoby zajmujące lokal nie naruszają zasad porządku domowego oraz nie posiadają zadłużeń w opłatach za zajmowany lokal, z uwzględnieniem postanowień §12 i §13.

§ 12. Gmina może przedłużyć umowę najmu lokalu socjalnego osobie, której dochód przewyższa kwoty, określone w §11 ust. 3 lecz nie jest wyższy od kwot, o których mowa w §3 ust. 1, jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny wspólnie zamieszkujący pozostaje w kręgu osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego i nie narusza zasad porządku domowego oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu.

§ 13. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z osobą, nieobjętą dyspozycją §12, której dochód przewyższa kwoty, określone w §11 ust. 3 lecz nie jest wyższy niż kwoty, o których mowa w §3 ust. 1, 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.

§ 14. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal socjalny, jeżeli najemca nie posiada zadłużeń za zajmowanie lokalu, nie narusza zasad porządku domowego oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu, a ponadto:

- 1) dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu komunalnego, oraz
- 2) standard zajmowanego lokalu spełnia warunki lokalu komunalnego (jest lokalem samodzielnym z pełnym wyposażeniem), i
- 3) najemca lokalu podniósł - w uzgodnieniu z Wójtem lokalu - standard zajmowanego lokalu.

§ 15. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które:

- 1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny;
- 2) opuściły dobrowolnie dotychczas zajmowany lokal;
- 3) opuściły dotychczas zajmowany lokal komunalny, nie dokonując z Wójtem rozliczenia zobowiązań, wynikających z zajmowania lokalu.

Rozdział 4.

Zasady i warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 16. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę przez Gminę zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni, w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Zamiana przez Gminę lokalu na większy lokal może być dokonana na wniosek najemcy, jeżeli spełnione są łącznie niżej określone warunki:

- 1) najemca zamieszkuje i jest zameldowany w lokalu od co najmniej 5 lat;
- 2) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przez okres ostatnich 2-ech lat przed złożeniem wniosku przypada nie więcej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu, i
- 4) miesięczny dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza kwot określonych w §3 ust. 1.

§ 17. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekłe chorą, a warunki mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudniają jej funkcjonowanie.

2. W celu realizacji powyższej zamiany najemca składa pisemny wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany ze względu na stan zdrowia, tj.:

- 1) orzeczenie o całkowitym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 z późn. zm.);

- 2) inne dokumenty, np. zaświadczenia lekarskie, wypisy ze szpitala z epikryzą, potwierdzające ciężką, przewlekłą chorobę.

§ 18. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli:

- 1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 2) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni uzasadniona jest potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia lokalu;
- 3) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowanie lokalu.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 jest przeprowadzenie przez wnioskodawcę na własny koszt remontu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany i przekazanie Gminie dotychczas zajmowanego lokalu w stanie nadającym się do zasiedlenia.

§ 19. 1. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali, polegającą na wskazaniu najemcy innego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany, w przypadku gdy:

- 1) zajmowany przez najemcę lokal znajduje się w budynku, w którym udział Gminy w nieruchomości wspólnej wynosi mniej niż 20%, a najemca nie wyraził woli nabycia tego lokalu;
- 2) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal, a w wyniku zamiany wynajmie lokal, którego koszty zajmowania będą niższe od dotychczas ponoszonych;
- 3) zamiana prowadzi do usamodzielnienia lokalu.

§ 20. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami wymaga zgody Gminy.

- 1) Jeżeli najemca, bądź dotychczasowy najemca zajmujący lokal bez tytułu prawnego zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spłata zadłużenia za lokal gminny.

2. Zgoda na zamianę lokali, z których jeden nie należy do zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić po spełnieniu przez wnioskodawcę łącznie następujących warunków:

- 1) przedłożeniu przez wnioskodawcę dokumentu stwierdzającego posiadanie tytułu prawnego do zamienianego lokalu oraz zgody na zamianę właściciela lokalu nienależącego do zasobu Gminy;
- 2) udokumentowaniu, że lokal nienależący do zasobów mieszkaniowych Gminy służył celom mieszkaniowym wnioskodawcy w okresie co najmniej 24 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o zamianę;
- 3) złożeniu oświadczeń o niezaleganiu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

3. Zgodę na zamianę lokali określonych w ust. 2 podejmuje Wójt.

§ 21. 1. Odmawia się zgody na zamianę lokali, jeżeli:

- 1) koszty utrzymania uzyskanego, w wyniku zamiany, lokalu są wyższe od kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu, a uzyskiwane dochody wnioskodawcy i osób uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkiwania nie gwarantują zapłaty czynszu i opłat niezależnych od właściciela;
- 2) wnioskodawca i/lub osoby przez niego wskazane, jako uprawnione do wspólnego zamieszkiwania nie są zameldowane na pobyt stały w lokalu zgłoszonym do zamiany lub posiadają tytuł prawny do innego lokalu znajdującego się na terenie Gminy;
- 3) w wyniku dokonanej zamiany powierzchnia mieszkalna lokalu byłaby mniejsza niż 4 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 4) naruszyłoby to zasady współżycia społecznego i uzasadniony interes Gminy.

§ 22. Przy rozpatrzeniu wniosku o zamianę lokali nie obowiązują warunki określone w §3 i § 26.

§ 23. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, zalegającej z opłatami za zajmowany lokal Gmina może, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu, wskazując osobę ujętą w Rejestrze zamian, o którym mowa w §27.

§ 24. Koszty związane z remontem zamienianych lokali, o których mowa w §20 obciążają strony zamiany.

§ 25. Gmina nie udziela zgody na zamianę lokalu, jeżeli lokal, uzyskany w wyniku zamiany kwalifikowałby najemcę do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

§ 26. 1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale socjalne, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal socjalny, 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. 5m² powierzchni pokoi na osobę.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 2 jest utrzymanie dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego 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.

§ 27. Rejestr osób, zgłaszających wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu prowadzi Wójt.

Rozdział 5.

Tryb postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 28. 1. Gmina może również zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5-ciu lat i były w tym okresie również zameldowane na pobyt stały, tj.:

- a) pełnoletnie wnuki;
- b) rodzice;
- c) pełnoletnie rodzeństwo najemcy;
- d) powinowaci: synowa, zięć,

- 2) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały przez okres co najmniej 5-ciu lat (były również w tym okresie zameldowane na pobyt stały), chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia jego pokoi zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5m² na osobę.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod następującymi warunkami:

- 1) osoba zamieszkująca w lokalu i jej współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu;
- 2) osoby, zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 3) osoby, zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

4. Umowa najmu z osobą, o której mowa w art. 691 §1 i 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta po spełnieniu przez tę osobę warunków, określonych w ust. 2 w sytuacji, gdy umowa najmu ze zmarłym najemcą została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal - po ich uregulowaniu przez wnioskodawcę.

Rozdział 6.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m²

§ 29. 1. Wolne lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, Gmina może wynająć, jako lokale zamienne oraz dokonać zamiany lokalu z urzędu.

2. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² może się ubiegać osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) średni miesięczny dochód brutto na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub wieloosobowym przekracza kryterium dochodowe, które jest wymagane przy dodatku mieszkaniowym;
 - 2) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, pozostającego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
3. Umowa najmu lokalu, określonego w ust. 1 może być zawarta z osobą, która:
- 1) uzyskała pozytywną opinię Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań;
 - 2) wykonała na własny koszt remont tego lokalu bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.
4. Przed zawarciem umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, dotychczas zajmowany lokal najemca przekazuje wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.
5. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatę czynszu wolnego, tj. wg stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i osiągają dochód o którym mowa w ust. 2 pkt 1.
6. Stawka wywoławcza czynszu powinna być określona na poziomie 3% ustalanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
7. Umowę najmu z osobą wyłonioną w drodze przetargu Wójt zawiera na czas nieoznaczony.
8. W przypadku konieczności remontu lokalu, o którym mowa w ust. 5, osoba wyłoniona w drodze przetargu wykonuje go na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.
9. W przypadku braku chętnych na najem lokalu o powierzchni użytkowej 80 m² wolny lokal, Wójt może przeznaczyć do sprzedaży.

Rozdział 7.

Oddanie przez najemcę lokalu do bezpłatnego używania oraz w podnajem

- § 30. 1. Gmina może wyrazić zgodę na oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, pod warunkiem, że najemca nie posiada zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat. Zgoda nie jest wymagana co do osoby, wobec której najemca posiada obowiązek alimentacyjny.
2. Oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części może nastąpić na okres jednego roku.
 3. Do przedłużenia oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 6.
 4. Nie wyraża się zgody na oddanie części lokalu do bezpłatnego używania, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu nie zapewnia 5m² na osobę.
 5. Gmina może wyrazić zgodę na oddanie przez najemcę lokalu lub jego części w podnajem w przypadku, gdy jest to uzasadnione ze względu na:
 - 1) podjęcie pracy poza miejscem zamieszkania;
 - 2) podjęcie nauki poza miejscem zamieszkania;
 - 3) leczenie poza miejscem zamieszkania;
 - 4) gdy stan zdrowia najemcy wymaga pomocy osób trzecich. Najemca ma obowiązek udokumentowania zaistnienia jednej z okoliczności, o których mowa w pkt. 1-4.
 6. Wyrażenie zgody na podnajem może nastąpić na okres jednego roku z możliwością jej przedłużenia na kolejny rok, maksymalnie do pięciu lat, pod warunkiem udokumentowania okoliczności, o których mowa w ust. 5.
 7. Postanowienia ust. 1-6 nie mają zastosowania do lokali socjalnych.
 8. W sprawach zgody na podnajem lub oddanie w bezpłatne używanie rozstrzyga Wójt.

Rozdział 8.

Remonty lokali i adaptacje na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych, w drodze konkursu ofert

§ 31. 1. Lokale mieszkalne, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny dla Gminy lub które zostały opróżnione w wyniku wykonania eksmisji, a także pomieszczenia niemieszkalne (strychy, pralnie, suszarnie), mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert.

2. Wójt podaje do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń, wykaz lokali do remontu, ich lokalizację oraz warunki adaptacji, która odbędzie się na koszt i staraniem przyszłego najemcy.

3. Wykaz, o którym mowa w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości do dnia 10-go pierwszego miesiąca każdego kwartału, o ile Gmina dysponuje lokalami do remontu.

4. W konkursie ofert mogą brać udział osoby, które:

- 1) zamieszkują na stałe na terenie Gminy;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zajmują lokal komunalny, który przekażą gminie w stanie nadającym się do zasiedlenia, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy na wyremontowany lokal - na podstawie odrębnej umowy, zawartej z Wójtem.

5. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w konkursie ofert, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobom, umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu komunalnego oraz osobom, wobec których Gmina posiada zobowiązanie do dostarczenia lokalu.

6. Oferta, o której mowa w ust. 1 musi zawierać:

- 1) oświadczenie wnioskodawcy o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu; w przypadku małżonków, również oświadczenie współmałżonka;
- 2) oświadczenie, dotyczące zapoznania się ze stanem technicznym pomieszczenia i warunkami adaptacji;
- 3) informację o sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej, materialnej i zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny.

7. Wyboru oferty dokonuje Wójt, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań.

8. Umowę na przeprowadzenie prac remontowych lub adaptacyjnych zawiera Wójt. W umowie określa się w szczególności termin, zakres i warunki techniczne wykonania remontu lub adaptacji.

9. Po dokonaniu przez Wójta odbioru technicznego i dopuszczeniu do użytkowania lokalu uzyskanego w drodze remontu lub adaptacji, wydaje się skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

10. Zmiana inwestora wymaga opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 32. 1. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych rozpatrywane są przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań, zwaną dalej „Komisją”.

2. Komisję powołuje Wójt, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

3. Wnioski o poprawę warunków mieszkaniowych w drodze zamiany oraz wnioski osób ubiegających się o lokal socjalny rozpatrywane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz na kwartał.

4. Komisja dokonuje ustalenia projektu listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o lokal socjalny - spośród wniosków spełniających kryteria określone w §3 i §11 ust. 2 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 3 i 4.

5. Zatwierdzenia listy dokonuje Wójt. Zatwierdzenie listy jest ostateczne.

6. Realizacja ustalonej listy następuje zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście i posiadanymi wolnymi lokalami.

7. Dopuszczają się 2-krotną odmowę przyjęcia lokalu. Odmowa trzeciej propozycji skutkować będzie skreśleniem z listy, a ponowny wniosek rodziny o przyznanie lokalu rozpytywany będzie zgodnie z procedurami określonymi w niniejszej uchwale.

8. Osoby nie umieszczone na liście rocznej mogą ubiegać się o przyznanie lokalu, składając ponownie wniosek w roku następnym.

9. Poddawanie kontroli społecznej wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych odbywa się poprzez:

- 1) działalność Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań Komunalnych jako organu opiniodawczego w sprawach, o których mowa w §3, §4, §5, §6, §7, §8, §11 ust. 2 pkt 2,3,4, w zw. z ust. 3 i ust.5, §12, §13, §14, §16, §17, §26, §28 i §31;
- 2) podawanie do publicznej wiadomości listy osób, którym przyznano lokal w trybie §3 i §11 ust. 2 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 3 i 4, poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Świątkach.

Rozdział 10.

Kryteria dochodowe gospodarstw domowych uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu.

§ 33. Kryteria dochodowe gospodarstw domowych oraz warunki obniżania czynszu określa Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świątki, uchwalony odrębną uchwałą Rady Gminy Świątki.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Świątki

Szewczyk Tomasz
Tomasz Szewczyk

