

**UCHWAŁA NR XXI/197/2020  
RADY GMINY IŁAWA**

z dnia 25 września 2020 r.

**w sprawie ustalenia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iława".**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz 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 (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zmianami) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iława.

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

- 1) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zmianami),
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Iława,
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Iława,
- 5) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Iława,
- 6) Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Iława,
- 7) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową

**Rozdział 2.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, oddanie w najem lokalu przeznaczanego na najem socjalny oraz uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

**§ 3.** Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek nie przekracza kwoty:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

**§ 4. 1.** Oddanie w najem lokalu przeznaczanego na najem socjalny, może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc w którym złożono wniosek nie przekracza kwoty:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek nie przekracza kwoty:

- 1) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

§ 4. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach mieszkalnych, w których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym,
  - b) 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji;
- 4) bezdomność.

### **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje rodzinom, które:

- 1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbioru, bądź też utraciły lokal mieszkalny na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych,
- 2) są osobami narodowości polskiej zamieszkałymi poza granicami kraju i zostały zaproszone przez Radę Gminy Iława do przyjazdu na pobyt stały,
- 3) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczą – wychowawczą lub rodzinę zastępczą, o ile przed przyjęciem do taki domów lub placówek były zameldowane na pobyt stały na terenie gminy Iława, a ich sytuacja rodzinna nie pozwala na powrót do lokalu mieszkalnego, w którym posiadały zameldowanie stałe,
- 4) są umieszczone na liście osób oczekujących na przydział lokalu ustalonej przez Komisję Mieszkaniową,
- 5) osobom bezdomnym, których ostatnie miejsce stałego zameldowania znajdowało się na terenie gminy Iława.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom w stosunku do których wydano wyrok eksmisyjny, w którym orzeczono o ich uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

3. W szczególnych przypadkach Wójt lub osoba przez niego upoważniona, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej może zastosować zasady pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu na lokal mieszkalny, w takich sytuacjach jak:

- 1) ciężka choroba członków rodziny,
- 2) niepełnosprawność umysłowa,
- 3) notoryczne konflikty sąsiedzkie,
- 4) pozbawienie osoby lokalu mieszkalnego na terenie gminy Iława wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 5) inne przesłanki uznane za ważne społecznie.

4. Spośród osób spełniających warunki określone w § 3 w szczególności należy uwzględnić osoby samotnie wychowujące dzieci, rencistów i emerytów, a także rodziny wielodzietne liczące co najmniej troje dzieci.

### **Rozdział 5.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.**

§ 6. 1. Wdrożenie systemu zamiany mieszkań ma na celu:

- 1) likwidowanie dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat, związanych z najmem lokalu (czynsz i świadczenia),
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów zasobów komunalnych,

3) zmniejszenie liczby dłużników i osób oczekujących na lokale socjalne,

4) prywatyzację zasobów komunalnych.

2. Osoby zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą dokonywać zamiany na inny lokal należący do tego samego zasobu, pod warunkiem uzyskania zgody przez właściciela, tj. Gminy Iława.

3. Wójt przed dokonaniem zamiany może wyrazić zgodę na zamianę bez uzyskania opinii Komisji Mieszkaniowej, gdy:

1) nie występuje zadłużenie w płatności czynszu i innych należności związanych z używaniem lokalu, zaś zamiana jest dokonywana o wyższym standardzie i droższym w utrzymaniu,

2) w przypadku występowania zaległości w przypadkach szczególnie uzasadnionych można dokonać zamiany mieszkań na lokal tańszy w kosztach utrzymania.

4. Jeżeli w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka rodziny zamieniającej się będzie mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> lub występować będzie zadłużenie w opłatach czynszowych, to wnioski takie będzie rozpatrywać Komisja Mieszkaniowa, określając sposób spłaty zadłużenia wnioskodawcy, który wyrazi zgodę na dobrowolną zamianę.

5. W przypadku zamiany pomiędzy osobami zajmującymi lokale mieszkalne będące własnością dwóch różnych gmin, przed dokonaniem zamiany należy dostarczyć wstępną zgodę innej gminy na dokonanie zamiany.

6. Jeżeli lokal posiadający wspólny korytarz z innym lokalem zostaje zwolniony, gmina może przeznaczyć go najemcy, który spełnia jeden z warunków:

1) zajmuje lokal posiadający wspólny korytarz z lokalem zwolnionym,

2) na bieżąco reguluje należności z tytułu najmu,

3) powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka rodziny najemcy jest mniejsza niż 7 m<sup>2</sup>.

7. Jeżeli o powiększenie ubiega się więcej niż jedna osoba, wówczas pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu posiadają osoby spełniające warunki określone w ust. 6.

8. Postanowienia ust.6 nie dotyczą najemców lokali socjalnych.

9. Zamiany mieszkań mogą być dokonywane bez konieczności znajdowania się na liście zamian lokali.

## **Rozdział 6.**

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

§ 7. 1. Lokale tworzące zasób gminy mogą być oddawane w najem jedynie osobom spełniającym kryteria określone w § 3, a w pierwszej kolejności z rodzinami, o których mowa w § 4.

2. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego złożone do 30 kwietnia danego roku, rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową w III kwartale danego roku w celu umieszczenia na liście od miesiąca X. O możliwości rozpatrzenia wniosków złożonych po ww. terminie decyduje Komisja.

3. Ilość rodzin umieszczonych na listach mieszkaniowych w danym roku ustalać będzie Komisja Mieszkaniowa w III kwartale roku, w którym rozpatrywane są wnioski. Listy mieszkaniowe powinny powstać w terminie nie później niż do 31 października tego samego roku.

4. Przed ustaleniem list mieszkaniowych na dany rok Komisja Mieszkaniowa ustala projekty tych list sporządzone po przeprowadzeniu wizji lokalnych u wnioskodawców ubiegających się o lokal mieszkalny oraz rozmów z osobami ubiegającymi się o lokal socjalny.

5. Warunki mieszkaniowe i dochodowe osób zakwalifikowanych do najmu lokalu będą ponownie weryfikowane przed zawarciem umowy najmu, o ile osoba nie spełnia kryteriów, na podstawie których została zakwalifikowana do przyznania lokalu z zasobu gminy, zostaje skreślona z listy, o której mowa w ust.2.

6. Kolejność umieszczenia osób/rodzin na liście przydziału mieszkań, lokali socjalnych i zamian będzie alfabetyczna.

7. Wójt przyjmuje do realizacji listę mieszkaniową ustaloną przez Komisję Mieszkaniową.

8. Komisja Mieszkaniowa ustalając listę lokali socjalnych i lokali mieszkalnych oddawanych w najem na czas nieoznaczony, bierze pod uwagę:

- 1) liczbę osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego w związku z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym, na mocy których nabyły prawo do lokalu socjalnego,
- 2) okoliczności, czy osoba ubiegająca się o lokal komunalny uzyskała taki lokal w ostatnich pięciu latach. W przypadku krótszego terminu, wniosek taki powinien być rozpatrywany po zaspokojeniu potrzeb osób ubiegających się o lokal komunalny po raz pierwszy.

9. Osoba umieszczona na liście mieszkaniowej, z którą nie nawiązano umowy najmu do końca października, nie ma pierwszeństwa do umieszczenia jej na liście po nowej weryfikacji. Osoba ta będzie podlegała ponownej weryfikacji na ogólnych zasadach.

10. W przypadku, gdy osoba umieszczona na liście mieszkaniowej dwukrotnie nie wyrazi zgody na wynajęcie zaproponowanego jej lokalu bez uzasadnienia, to Komisja Mieszkaniowa jest uprawniona do skreślenia tej osoby z listy mieszkaniowej.

11. W przypadku wskazania przez gminę lokalu mieszkalnego osobie znajdującej się na liście przydziału mieszkań, gmina jest zobowiązana przygotować lokal do stanu używalności zgodnie z ustawą.

12. Należy dążyć do tego, aby poprzez modernizację niesamodzielnych lokali mieszkalnych tworzyć samodzielne lokale mieszkalne w szczególności w przypadkach, gdy dany lokal, który ma być objęty modernizacją był wcześniej lokalem samodzielnym.

13. W miarę możliwości i uzasadnionych potrzeb winno się dokonywać przebudowy lokali mieszkalnych, poprzez zwiększenie lub zmniejszenie ich powierzchni użytkowej, o ile nie naruszy to praw osób trzecich.

14. Mieszkaniowy zasób Gminy Iława można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne, na koszt własny, po uzyskaniu zgody współwłaścicieli, adaptacji niewykorzystanych strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Iława, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 8. 1.** Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art.691 §2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą lokalu do chwili rozwiązania umowy przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie posiadają, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości.

2. W przypadku niewyrażenia zgody na oddanie w najem lokalu, osoby, o których mowa w ust.1 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

## **Rozdział 8.**

### **Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust.2b ustawy.**

**§ 9. 1.** Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać następujące warunki:

- 1) dla osób z niepełnosprawnością ruchową powinny być położone na parterze,
- 2) dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich powinny być położone na parterze oraz wyposażone w urządzenia sanitarne dostosowane do tych osób i posiadać odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

2. Z uwagi na brak zamiaru przeznaczenia lokali wchodzących w skład zasobu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust.2 b ustawy, nie ustala się ich zasad przeznaczenia na te zadania.

## **Rozdział 9.**

**§ 10.** 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).

2. Traci moc uchwała Nr XLIV/374/2018 Rady Gminy Iława z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iława”.

3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Roman Piotrkowski**