

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bartoszyce**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Gmina Miejska Bartoszyce gospodaruje zasobem mieszkaniowym zgodnie z przepisami ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Bartoszyce obejmuje lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy oraz wyodrębnione z zasobu lokale socjalne.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 3.1 Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Bartoszyce,
  - 3.2 mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Bartoszyce
  - 3.3 lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest lokalem w rozumieniu ustawy pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
  - 3.4 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 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
  - 3.5 gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem oraz innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

## **Rozdział II**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem**

1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą się ubiegać osoby, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
  - 1.1 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 1.2 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. O najem lokalu socjalnego mogą się ubiegać osoby, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
  - 2.1 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2.2 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych, i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
4. Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszów.

## **Rozdział III**

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

1. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:
  - 1.1 nie posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
  - 1.2 zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi.
2. W przypadku, gdy ubiegający się o przydział lokalu małżonkowie lub osoby pozostające ze sobą faktycznie we wspólnym pożyciu, wraz z innymi członkami gospodarstwa domowego są zameldowane lub zamieszkują w dwóch różnych lokalach na terenie miasta, warunek wynikający z pkt. 1.2 powinien być spełniony w obu lokalach, w przypadku, gdyby osoby te zamieszkały w którymkolwiek z nich.
3. W przypadku osób, które nie wywodzą swoich praw do zamieszkiwania w lokalu z prawa najemcy bądź właściciela lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy, lub lokal wynajmują, warunek wynikający z pkt 1.2 powinien być spełniony w tych lokalach, w których prawa do zamieszkiwania osoby te wywodzą z prawa najemcy bądź właściciela.
4. Postanowienia pkt. 1-3 nie dotyczą osób lub rodzin, które zbyły lub przekazały swój lokal lub budynek mieszkalny.

## Rozdział IV

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

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
  - 1.1. podlegają wykwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, modernizacji, kapitalnego remontu lub przeznaczonego do sprzedaży po wykwaterowaniu najemców,
  - 1.2. opuściły Dom Dziecka w Bartoszycach po osiągnięciu pełnoletności, poprzednio zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, o ile spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale II pkt. 1,
  - 1.3. spełniają łącznie następujące warunki:
    - 1.3.1 są pełnoletnie, zamieszkują na terenie miasta Bartoszyce co najmniej od 5 lat i posiadają udokumentowane zameldowanie stałe lub czasowe.
    - 1.3.2 spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale II pkt. 1.
    - 1.3.3 spełniają łącznie kryteria mieszkaniowe określone w rozdziale III pkt. 1. Pkt. 2 i 3 rozdziału III stosuje się odpowiednio.
2. Gmina może zawrzeć ponownie umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą wcześniej rozwiązano umowę najmu z przyczyny zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat na używanie lokalu, o ile zostało spłacone zadłużenie i nie wykonano jeszcze wyroku eksmisji, a lokal jest nadal zajmowany przez tę osobę.
3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
  - 3.1 utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
  - 3.2 posiadają wyroki eksmisyjne,
  - 3.3 opuściły Dom Dziecka w Bartoszycach po osiągnięciu pełnoletności, poprzednio zamieszkiwały na terenie Gminy i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, o ile spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale II pkt. 2.
  - 3.4 spełniają łącznie następujące warunki:
    - 3.4.1 są pełnoletnie, zamieszkują na terenie miasta Bartoszyce co najmniej od 5 lat, i posiadają udokumentowane zameldowanie stałe lub czasowe.
    - 3.4.2 spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale II pkt. 2
    - 3.4.3 spełniają łącznie kryteria mieszkaniowe określone w rozdziale III pkt. 1. Pkt. 2 i 3 rozdziału III stosuje się odpowiednio.
4. Przy ustalaniu prawa do lokalu uwzględnia się okres ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, nie posiadających żadnego zameldowania będą uwzględniane tylko wówczas, gdy osoby te udokumentują, iż są mieszkańcami miasta Bartoszyce, lecz z różnych przyczyn nie posiadają meldunku i ich centrum życiowe znajduje się stale w Bartoszycach.
6. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na okres od 1 roku do 3 lat, z możliwością ich przedłużenia, o ile nadal spełnione są kryteria dochodowe i najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W celu przedłużenia umowy najmu najemca składa stosowny wniosek wraz z deklaracją o dochodach.

7. W przypadku przekroczenia kryteriów dochodowych, Burmistrz Miasta wskazuje najemcy lokal, w którym umowa może być zawarta na czas nieoznaczony, bądź w przypadku braku takiego lokalu przekwalifikowuje lokal socjalny na lokal docelowy i wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

## **Rozdział V**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali**

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale w innych zasobach.
2. Zamiana może być dokonana wyłącznie przez osoby, które posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu.
3. Zamiana lokalu może być dokonana za zgodą Burmistrza Miasta, a w przypadku gdy zamiana ma nastąpić pomiędzy najemcą zasobów komunalnych i lokatorem innych zasobów, wymagana jest zgoda dysponentów tych lokali. Zgoda na zamianę może nastąpić w przypadku nie zalegania przez lokatorów z zapłatą czynszu i innymi opłatami niezależnymi od właściciela, lub w przypadku spłaty zadłużenia przez przyszłego najemcę.
4. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań składają wnioski do dysponentów tych lokali. We wniosku należy podać powody zamiany oraz opisać dotychczasowe warunki mieszkaniowe.
5. Zamiana może polegać na dostarczeniu przez Gminę wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
6. O zamianę na wolny lokal mogą się ubiegać najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, które:
  - 6.1 złożyły wniosek o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanej,
  - 6.2 złożyły wniosek o zamianę lokalu na lokal o obniżonym standardzie niż dotychczas zajmowany, ze względu na trudności w utrzymaniu mieszkania,
  - 6.3 których względy zdrowotne, lub względy zdrowotne członków gospodarstwa domowego uzasadniają dokonanie zamiany,
  - 6.4 złożyły wniosek o zamianę dotychczasowego lokalu na lokal większy, przy czym dochód na osobę w rodzinie najemcy nie może być niższy niż określony w rozdziale II.
7. Warunkiem dokonania zamiany na lokal wolny jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu oraz pozytywna opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział VI**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych**

1. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miejskiej Bartoszyce kieruje się do Burmistrza Miasta.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu składa stosowny wniosek wraz z deklaracją o dochodach. Blankiety tych dokumentów wydaje Biuro Obsługi Interesanta oraz Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miasta. Osoby wymienione we wniosku osiągające dochody winny podać miesięczne dochody brutto osiągnięte w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. Kompletne wnioski rejestrowane są w Wydziale Mienia Komunalnego Urzędu Miasta.
4. W ciągu jednego miesiąca od daty złożenia wniosku wnioskodawca winien otrzymać informację o zakwalifikowaniu wniosku do dalszego rozpatrzenia lub odmowie jego zakwalifikowania, w przypadku nie spełnienia kryteriów wymienionych w niniejszej uchwale.
5. Osoby, których wnioski zakwalifikowano do dalszego rozpatrzenia, zobowiązane są zgłosić do Urzędu Miasta wszelkie zmiany danych wymienionych we wniosku, w terminie do 30 września danego roku.
6. Wnioski złożone po 30 września będą rozpatrywane w następnym roku.
7. Raz w roku w terminie od 1 do 31 października każdego roku Burmistrz Miasta sporządza wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego na następny rok kalendarzowy.
8. Kontrola społeczna realizowana jest przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Rada Miasta na okres kadencji, w liczbie 5 członków oraz poprzez podawanie do publicznej wiadomości wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego.
9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wykazy o których mowa w pkt. 7, nie później niż do dnia 30 listopada danego roku, przy udziale merytorycznego pracownika Urzędu Miasta.
10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Burmistrz może, zakwalifikować do zawarcia umów, o których mowa w pkt. 7 osoby, które nie zostały zakwalifikowane z powodu nie spełnienia kryteriów, o których mowa w uchwale – po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
11. Ogłoszenie wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia w następnym roku umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego następuje niezwłocznie po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu.
12. Wykazy obowiązują do czasu wejścia w życie wykazów na kolejny rok.
13. W przypadku przedłożenia danych niezgodnych z prawdą osoba zostaje skreślona z wykazu oczekujących, przy czym ponowny wniosek może być rozpatrzony po upływie 5 lat od chwili skreślenia z rejestru oczekujących.
14. Wnioski o najem lokali realizowane są w miarę posiadanych lokali.
15. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest wydane przez Burmistrza Miasta skierowanie.
16. Osoby z wykazu, które nie zawarły umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, kwalifikowane są do rozpatrzenia w następnym roku w pierwszej kolejności, pod warunkiem uaktualnienia wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania takiej informacji oraz spełnienia kryteriów zawartych w niniejszej Uchwale.
17. Osoba, która dwukrotnie odmówiła propozycji zasiedlenia lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, zostaje skreślona z rejestru osób oczekujących na zawarcie umowy najmu. Osoba ta może ubiegać się o ponowny przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego, przy czym wniosek będzie rozpatrzony po upływie 3 lat od chwili skreślenia z listy oczekujących.
18. W pierwszym roku obowiązywania niniejszej uchwały wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego zostaną sporządzone, po uaktualnieniu wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu, zgodnie z kryteriami zapisanymi w uchwale i ogłoszone niezwłocznie po zaopiniowaniu przez Komisję.

## **Rozdział VII**

### **Warunki wynajmowania lokali opuszczonych przez najemcę oraz po śmierci najemcy**

1. Gmina może zawrzeć umowę najmu po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że zamieszkiwały stale z najemcą przez okres co najmniej 5 lat oraz że ani dotychczasowy najemca ani pozostawiona osoba nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu po śmierci najemcy wyłącznie z osobami, którym przysługuje prawo najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział VIII**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> należące do zasobu mieszkaniowego Gminy, zwolnione przez dotychczasowego najemcę, mogą być:
  - 1.1 oddawane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu, przy czym stawkę wyjściową stanowi czynsz naliczony w wysokości 3% aktualnej na dzień ogłoszenia przetargu, wartości odtworzeniowej lokalu - w budynkach wyłączonych ze sprzedaży,
  - 1.2 zbywane w drodze przetargu - w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
  - 1.3 przeznaczane do zamiany dla rodzin w lokalach o znacznym przegęszczeniu.
2. Dopuszcza się w przypadku istnienia takiej możliwości oraz potrzeb podział lokalu na dwa mniejsze.