

**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”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) – **Rada Miejska we Fromborku uchwała, co następuje:**

§ 1.

Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Frombork” jak w załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Frombork.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr III/24/04 Rady Miejskiej Gminy Fromborku z dnia 29 kwietnia 2004 roku w sprawie określenia „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
/-/ Bogdan Jussis

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY FROMBORK

Rozdział I

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Frombork jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Mieszkaniowym zasobem gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Frombork zgodnie z niniejszymi zasadami.

§ 2.

Ikroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) gminie należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Frombork,
- 2) Komisji Mieszkaniowej należy przez to rozumieć – Komisję powołaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Frombork działającą przy Burmistrzu Miasta i Gminy Frombork,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy należy przez to rozumieć – mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Frombork,
- 4) wynajmującym lub zarządcy należy przez to rozumieć – Burmistrza Miasta i Gminy Frombork,
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) niedostatku – należy przez to rozumieć szczególnie trudną sytuację bytową osoby lub rodziny, której dochód kwalifikuje się do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej,
- 7) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę nie zamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i nigdzie nie zameldowana na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji i dowodach osobistych.

Rozdział II

Zasady ogólne

§ 3.

1. O poprawę warunków mieszkaniowych poprzez najem lokalu na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 120% najniższej emerytury,
 - 2) powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m². W przypadku zamieszkiwania w lokalu osób niepełnosprawnych podwyższa się normę powierzchni mieszkalnej o 5 m² na każdą osobę z orzeczonym stopniem niepełnosprawności oraz o 10 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim. Suma dodatkowej powierzchni mieszkalnej w przypadku osób niepełnosprawnych nie może przekroczyć łącznie 16 m²,
 - 3) nie posiada samodzielnego tytułu prawnego do zajmowanego innego mieszkania, w tym również nie jest współnajemcą innego lokalu.
2. O najem lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu miasta i gminy może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) średni dochód na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70% najniższej emerytury
 - 2) powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza norm, o których mowa w ust. 1 pkt.1-3,
 - 3) znalazła się w niedostatku i jest bezdomna lub zagrożona bezdomnością,
 - 4) nie posiada samodzielnego tytułu prawnego do zajmowanego innego mieszkania, w tym również nie jest współnajemcą innego lokalu.
3. Dochody, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 pkt. 1 ustała się zgodnie z obowiązującymi przepisami o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział III

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

§ 4.

1. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta i Gminy Frombork składa się do Burmistrza Miasta i Gminy.
2. Pracownik Urzędu Miasta i Gminy ds. obsługi administracyjno-technicznej zasobów komunalnych dokonuje wstępnej weryfikacji wniosków pod względem spełnienia warunków określonych w § 3.
3. W przypadku spełnienia warunków, o których mowa w § 3, pracownik ds. obsługi administracyjno-technicznej zasobów komunalnych rejestruje wniosek w rejestrze osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobów miasta i gminy, o czym informuje zainteresowanego na piśmie.
4. Jeżeli wniosek o najem lokalu nie spełnia wymogów określonych w § 3 pracownik

ds. obsługi administracyjno-technicznej zasobów komunalnych informuje o tym zainteresowanego na piśmie.

§ 5.

1. Burmistrz Miasta i Gminy powołuje Komisję Mieszkaniową w składzie 3 osobowym. W skład komisji wchodzi pracownik urzędu, opieki społecznej oraz przedstawiciel Rady Miejskiej we Fromborku.
2. Komisja Mieszkaniowa wybiera ze swego grona przewodniczącego i działa na podstawie regulaminu zatwierdzonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Frombork.
3. Zadaniem komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.

§ 6.

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych ujęte w rejestrze, o którym mowa w § 4 ust. 3 przekazuje się do Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania.
2. Komisja opiniuje wnioski o najem lokali w IV kwartale każdego roku oraz w trybie niezwłocznym w przypadkach określonych w niniejszych zasadach.

§ 7.

1. Po zaopiniowaniu wniosków przez Komisję Mieszkaniową, Burmistrz Miasta i Gminy sporządza projekt list przydziałów lokali mieszkalnych spośród wniosków osób i rodzin, które uzyskały pozytywną opinię Komisji.
2. Odwołania od projektów list przydziału rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową, która wydaje w tych sprawach opinię.
3. Ostateczne listy przydziału lokali mieszkalnych na rok następny sporządzone w układzie alfabetycznym Burmistrz Miasta i Gminy zatwierdza do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
4. O umieszczeniu na listach przydziału lokali mieszkalnych na dany rok decyduje przede wszystkim szczególnie trudna sytuacja wnioskodawcy oraz warunki określone w § 3.
5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego stosuje się tylko w przypadkach losowych (pożar, katastrofa budowlana budynków komunalnych).
6. Osobom umieszczonym na ostatecznych listach przydziału lokali mieszkalnych, Burmistrz Miasta i Gminy proponuje lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej pozyskanego lokalu.
7. Osobie, która trzykrotnie odmówiła propozycji zasiedlenia lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, bądź propozycji zamiany, kolejna propozycja zostanie przedłożona nie wcześniej niż w terminie jednego roku od daty ostatniej odmowy. Czworokrotna odmowa upoważnia Burmistrza Miasta i Gminy do skreślenia wnioskodawcy z list oczekujących na przydział mieszkania.
8. Po przyjęciu przez wnioskodawcę zaproponowanego mieszkania Burmistrz Miasta i Gminy zawiera umowę najmu.

ROZDZIAŁ IV

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 8.

1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która uzyskała pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej oraz spełnia przynajmniej jedną z przesłanek:
 - 1) została umieszczona na liście przydziału lokali mieszkalnych,
 - 2) wykonała remont lokalu w trybie ust. 2 i 3.
 - 3) wykonała adaptację (nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę poddasza lub innych części wspólnych budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy.
2. Zawarcie umowy najmu, o której mowa w ust. 1 pkt. 2 poprzedza zawarcie umowy o wykonanie prac remontowych, którą zawiera osoba wskazana przez Burmistrza Miasta i Gminy z zarządcą budynku.
3. Mieszkanie przeznacza się do oddania w najem, o którym mowa w ust.1 pkt. 2, jeżeli wartość nakładów na wykonanie prac remontowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wynosi nie mniej niż 10% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, przy czym wartość brutto poniesionych nakładów na w/w remont lokalu nie może przekroczyć 25% wartości odtworzeniowej. Wysokość nakładów określa się w oparciu o sporządzony w tym celu kosztorys. Za prace remontowe uważa się również modernizację mieszkania polegającą na zmianie systemu ogrzewania na mniej uciążliwe dla środowiska naturalnego, bądź wyposażenie mieszkania w pomieszczenia i instalacje higieniczno-sanitarne przeprowadzoną za pisemną zgodą wynajmującego.
4. Powierzchnia pokoi lokalu mieszkalnego oddawanego w najem w trybie określonym w ust. 1 powinna wynosić na jednego członka gospodarstwa domowego nie mniej niż 10 m² gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 20 m². Odstępuje się od norm o których mowa wyżej, jeżeli osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny akceptuje proponowany lokal lub wykonuje remont we własnym zakresie.

ROZDZIAŁ V

Najem lokali socjalnych

§ 9.

1. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą po spełnieniu jednego z niżej wymienionych warunków:
 - 1) uzyskała pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej i została umieszczona na ostatecznej liście przydziału lokali socjalnych,
 - 2) jest uprawniona do lokalu socjalnego z mocy prawa lub na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 24 miesiące.
3. Jako lokal socjalny może zostać wynajęte mieszkanie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nadające się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, wyposażone w energię elektryczną w co najmniej dwa czynniki spośród z niżej wymienionych:
 - 1) instalacja wodno-kanalizacyjna,
 - 2) w.c.,
 - 3) łazienka,
 - 4) ogrzewanie piecowe, etażowe, elektryczne lub c.o.
4. Burmistrz Miasta i Gminy zobowiązany jest udzielić informacji o okresie na jaki zawarta jest umowa oraz o skutkach prawnych niewywiązania się z niej.
5. Powierzchnia pokoi lokalu socjalnego oddawanego w najem w trybie określonym w ust. 1 powinna wynosić na jednego członka gospodarstwa domowego nie mniej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie mniej niż 10 m² tej powierzchni.

ROZDZIAŁ VI

Najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 10.

1. Najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² może się ubiegać osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) gospodarstwo domowe osoby, która ubiega się o najem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² składa się co najmniej z 5 osób,
 - 2) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy.
2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1 może być zawarta z osobą, która złożyła wniosek oraz spełnia jedną z przesłanek:

- 1) uzyskała pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej;
 - 2) wykonała adaptacje (nadbudowę rozbudowę lub przebudowę) poddasza lub innych części wspólnych budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy w trybie § 8 ust. 4 niniejszych zasad.
3. Przed zawarciem umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, dotychczas zajmowany lokal należy przekazać Burmistrzowi Miasta i Gminy w stanie wolnym od osób i rzeczy.

ROZDZIAŁ VII

Zamiany lokali międzylokatorskich

§ 11.

1. Burmistrz Miasta i Gminy:
 - 1) przygotowuje projekt zgody na zamianę lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy,
 - 2) przygotowuje projekt zgody do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie będącej stroną umowy zamiany, która przekazuje dotychczasowemu najemcy lokalu mieszkalnego lokal niewchodzący do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.
2. Warunki wymagane przy dokonywaniu zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobie Miasta i Gminy oraz zamian pomiędzy najemcami należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokal w innych zasobach:
 - 1) zamiana może być dokonana wyłącznie przez osoby, które posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy,
 - 2) zamiana lokali socjalnych jest niedopuszczalna; odstępstwo od tej zasady może nastąpić wówczas, gdy wśród członków gospodarstwa domowego nastąpi trwałe kalectwo w istotny sposób utrudniające korzystanie z lokalu,
 - 3) jeżeli najemca (członek spółdzielni, właściciel) posiadający dotychczas jedno mieszkanie uzyskuje w wyniku zamiany więcej mieszkań, ich najemcami mogą zostać osoby, o których mowa w art. 691 Kodeksu cywilnego.
3. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę i zawarcia umowy jeżeli:
 - 1) osoba ubiegająca się o polepszenie warunków na zasadzie zamiany mieszkania posiada zaległości czynszowe,
 - 2) naruszałoby to zasady współżycia społecznego i uzasadniony interes gminy,
 - 3) uzyskiwane dochody nie gwarantują regulowania należności z tytułu najmu lokalu,
 - 4) powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na jednego gospodarstwa domowego nie odpowiada wymogom, o których mowa w § 9 ust. 5.

ROZDZIAŁ VIII

Powiększenie przedmiotu najmu

§ 12.

1. Burmistrz Miasta i Gminy może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o wolną część lokalu aneksem do umowy.
2. Zgodę na powiększenie lokalu może uzyskać najemca lokalu mieszkalnego, do którego bezpośrednio przylega wolne pomieszczenie (nie więcej niż jeden pokój) nie będące samodzielny lokalem mieszkalnym.
3. Koszty remontu uzyskanych dodatkowo pomieszczeń ponosi najemca, bez możliwości żądania ich zwrotu.

ROZDZIAŁ IX

Legalizacja

§ 13.

1. Burmistrz Miasta i Gminy może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, jeżeli osoba ta zamieszkiwała w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej od 5 lat i nie zalega z opłatami za korzystanie. W przypadku konieczności wykonania remontu lokalu, wykonuje go przyszły najemca.
2. Burmistrz Miasta i Gminy może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, o których mowa w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli najem lokalu ustał z innych przyczyn niż określona w ww. artykule, a zamieszkiwały w lokalu do czasu rozwiązania umowy najmu.
3. Prawo do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal bez tytułu prawnego uzyskują osoby po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 1) złożą formalny uzasadniony wniosek,
 - 2) zajmują lokal, którego powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza norm o których mowa w § 8 ust.4,
 - 3) uzyskały pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej,
 - 4) nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal lub uzyskały zgodę o rozłożeniu zaległości na raty.
4. Nie można zawrzeć umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które zamieszkują lokal w wyniku samowolnego zajęcia.