



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 6 maja 2021 r.

Poz. 1768

UCHWAŁA NR XXIV/237/21 RADY MIEJSKIEJ W BRANIEWIE

z dnia 24 marca 2021 r.

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

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 (Dz. U. z 2020 r., 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) - Rada Miejska w Braniewie uchwała, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Braniewa.

§ 3. Traci moc uchwała nr VIII/33/15 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa” (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2015 r., poz. 2699) oraz uchwała nr VII/78/19 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa”(Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2019 r., poz. 4017).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Braniewie
Dariusz Frąckiewicz

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXIV/237/21
Rady Miejskiej w Braniewie
z dnia 24 marca 2021 r.

**„Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasta Braniewa.”**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

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

§ 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie lub wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Braniewa;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 53 z późn. zm.);
- 6) lokalu o nadmiernym zaludnieniu – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi;
- 7) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm),
- 9) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Braniewa,
- 10) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Braniewa,
- 11) centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy.

§ 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.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

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

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

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.).

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 uzasadniająca zawarcie umowy najmu socjalnego.

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

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 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 mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki dochodowe dla najemców, których średni miesięczny dochód brutto przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) do 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym – wysokość obniżki 15% wysokości czynszu;
- 2) od 41% do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym – wysokość obniżki 5% wysokości czynszu.

2. Obniżkę, o której mowa w ust. 1 nalicza się zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w obowiązującym Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Braniewa.

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:

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

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;

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

Rozdział 4.

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

§ 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 rozbiórki;
- 2) uzyskały zgodę na wykonanie we własnym zakresie i z własnych środków remontu lokalu mieszkalnego;
- 3) obowiązek dostarczenia lokalu wynika z 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 (tekst jednolity: 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 Miasta Braniewa i złożyły wniosek o najem lokalu;
- 6) osobom, które doznają 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 Miasta Braniewa.

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 5.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu.

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

- 1) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym na członka rodziny przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) najemca nie posiada zaległości w opłatach z tytułu zajmowania lokalu, a miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w § 4 ust. 2 i § 5 ust. 2 .

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o zamianę lokalu, jeżeli najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną lub dotkniętą schorzeniami narządu ruchu, a warunki mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudniają jego funkcjonowanie.

2. W celu realizacji powyższej zamiany najemca składa pisemny wniosek oraz dokumenty potwierdzające zasadność zamiany, w szczególności orzeczenie o stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

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

- 1) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 2) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowany lokal.

§ 12. 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 Gmina posiada tylko jeden lokal w nieruchomości wspólnej, 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.

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

2. 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.

3. W przypadku, gdy zachodzi konieczność wykonania remontu lokalu, do którego najemca chce się przeprowadzić, jest on zobowiązany do wykonania tego remontu we własnym zakresie i na swój koszt, pod nadzorem administratora lokali gminnych.

§ 14. Przy rozpatrzeniu wniosku o zamianę lokali nie obowiązują warunki określone w rozdziałach 2 i 3.

§ 15. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, zalegającej z opłatami za zajmowany lokal Gmina może, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu.

§ 16. 1. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale przeznaczone na najem socjalny, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gmina, na wniosek najemcy, może dokonać zamiany socjalnego lokalu na inny socjalny lokal w przypadku gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego uzyskał orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, a niepełnosprawność utrudnia korzystanie z lokalu bądź zamiana na wolny socjalny lokal leży w interesie najemcy i wynajmującego.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 2 jest utrzymanie dotychczas zajmowanego socjalnego lokalu w niepogorszonym stanie technicznym oraz brak zaległości w opłatach za zajmowany lokal.

4. Umowę najmu zamienianego socjalnego lokalu zawiera się na okres pozostały do zakończenia obowiązywania umowy dotychczasowej.

Rozdział 6.

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

§ 17. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składają do Urzędu wnioski o najem lokalu.

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, urząd skarbowy, miejski ośrodek pomocy społecznej itp., jak również oświadczenie o stanie majątkowym.

3. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego.

§ 18. 1. Procedurę rozpatrywania wniosków, o których mowa w § 17 ust. 1 i 2, 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.

§ 19. 1. Wnioski opiniuje komisja w składzie co najmniej 5 osób.

Burmistrz zarządzeniem powołuje komisję, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

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

§ 20. 1 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, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku bądź skreśleniem z listy osób oczekujących na przydział lub zamianę lokalu.

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

§ 21. 1. Komisja mieszkaniowa raz w roku sporządza listę osób do zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego, 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 30 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 umieszczona na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego.

7. Zatwierdzona przez Burmistrza lista 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.

§ 22. 1. Osoby, o których mowa w § 21 ust. 1 i 6, muszą składać do 31 października każdego roku uaktualnione wnioski wraz z załącznikami, w celu weryfikacji ich sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

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.

§ 23. Osobom, będącym na listach, przysługują dwie uzasadnione odmowy przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta odmówi po raz trzeci 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 na zasadach ogólnych.

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

§ 25. 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) rodzica samotnie wychowującego dzieci,
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu.

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.

§ 26. 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 zstępny, wstępny, 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 zstępny, wstępny, 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) brak możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

3. 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 8.

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

§ 27. 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 (tekst jednolity: Dz. U z 2019 r., poz. 1507) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 821).

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 28. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych w zależności od rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na parterze budynku, wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, a powierzchnie podłóg będą pozbawione progów i zróżnicowania poziomu, z zachowaniem właściwości antypoślizgowych;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w wodę z możliwością jej podgrzania, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej, gdzie kolorystyka ścian i podłóg oraz ich faktura powinna być zróżnicowana na etapie wykonywania prac budowlanych, w celu poprawienia orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących;
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony będzie w ciepłą wodę, źródło gotowania, łazienkę i urządzenia sanitarne nieutrudniające funkcjonowania osobie niepełnosprawnej;
- 5) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.), wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- 6) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

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

- 1) oddawane w najem osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej 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;
- 3) oddawane w najem, jako lokale zamienne.

Rozdział 11

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 porozumienia w sprawie przystąpienia programu odpracowywania zaległości czynszowych jako formy spłaty zaległości poprzez wykonywanie prostych prac porządkowych w obrębie terenów gminnych na podstawie Zarządzenia nr 71/2020 Burmistrza Miasta Braniewa z dnia 15.04.2020 roku w sprawie odpracowywania należności czynszowych w formie świadczenia rzeczowego,
- 3) zawarcia porozumienia w sprawie przystąpienia do „Programu restrukturyzacji zadłużenia dłużników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa na lata 2020-2021”,

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

Rozdział 12.

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§ 31. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z wynajmującym, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonania prac.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:

- 1) jako lokale zamienne;
- 2) osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wskazania najmu lokali na czas nieoznaczony;
- 3) osobom oczekującym na zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia.

3. Umowa najmu zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz po dokonaniu odbioru robót.

4. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy z wynajmującym nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do

ponownego przydziału, a osoby te zostają skreślone z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa.

Rozdział 13. Postanowienia końcowe.

§ 32. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do wskazania lokali mieszkalnych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 33. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r. poz. 611) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.