

UCHWAŁA NR XXXVI/266/2021
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Kętrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.1 i ust.2 pkt.3 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713,zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), Rada Miejska w Kętrzynie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne wyłącznie osobom zamieszkującym w Mieście Kętrzyn, spełniającym kryteria, o których mowa w ustawie oraz określone niniejszą uchwałą, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kętrzyn,
 - 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
 - 6) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu. W przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia

kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²,

- 7) zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot zarządzający lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn,
- 8) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kętrzyn lub uprawniony podmiot zarządzający lokalami Gminy,
- 9) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 10) wykazie - należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy, na dany rok kalendarzowy,
- 11) gospodarstwie domowym- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 12) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej w Kętrzynie.

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

§ 3.

1. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, nie może przekroczyć kwoty:
 - 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Ustala się następujące kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, nie może przekroczyć kwoty:
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta może odstąpić od zasad określonych w § 3 ust. 1 i 2 tj. w przypadku gdy:
 - jeden z członków rodziny posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności,
 - dochód przekroczy poziom określony w §3 ust.1 oraz ust.2 nie więcej jednak niż o 10%.

§ 4.

1. Ustala się następujące kryterium dochodowe zastosowania obniżki czynszu w stosunku do najemców lokalu, którzy mają zawartą umowę na czas nieoznaczony:

- 1) najemca lokalu, którego średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji załączonej do wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza kwoty:
 - 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym - obniżka 20%
 - 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - obniżka 20%
2. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.
3. Obniżkę udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, po pozytywnym jego rozpatrzeniu.
4. W przypadku najmu socjalnego lokalu nie udziela się obniżki o której mowa w ust. 1.
5. Wniosek składa się do dnia 10-go każdego miesiąca w siedzibie zarządcy.
6. Do wniosku dołącza się :
 - deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych,
 - zaświadczenie o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego, bądź wszczętym postępowaniu o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym składany jest wniosek,
 - zaświadczenie zarządcy o wysokości naliczonego czynszu za ostatni miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym składany jest wniosek, z jednoczesną informacją o powstałych zaległościach z tytułu zajmowania lokalu.
7. Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje wobec najemcy, któremu przyznano prawo dodatku mieszkaniowego, bądź posiadającemu zaległości z tytułu zajmowania lokalu.
8. Z chwilą wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności, bądź przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, najemca traci prawo do obniżki czynszu, licząc od następnego miesiąca.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w trudnych warunkach tj.:
 - 1) w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza :
 - a) 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) w lokalu o złym stanie technicznym, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności w którym brak jest wyposażenia w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną,
 - 3) bezdomność wnioskodawcy, dla którego ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały znajdowało się na terenie Gminy Miejskiej Kętrzyn.

2. Jeżeli członkiem gospodarstwa domowego Wnioskodawcy jest osoba chora, wymagająca izolacji na podstawie orzeczenia komisji lekarskiej, a w zajmowanym lokalu nie można wydzielić oddzielnego pomieszczenia, odstępuje się od warunków określonych w ust. 1 pkt.1.

Rozdział 4.

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

§ 6.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które złożyły stosowny wniosek wraz z deklaracją i oświadczeniem, o których mowa w art. 21b ustawy, spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:
 - 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru,
 - 2) niepełnosprawnym ze znacznym stopniem niepełnosprawności oraz rodzinom, w których co najmniej jeden członek rodziny posiada znaczny stopień niepełnosprawności,
 - 3) podlegającym przekwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu kapitalnego, modernizacji lub sprzedaży,
 - 4) zwalnianym lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży w trybie przetargowym,
 - 5) pełnoletnim wychowankom opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodziny zastępcze, którzy przed pobytem w domu dziecka, innej placówce lub w rodzinie zastępczej zamieszkiwali na terenie Gminy i złożyły wniosek o najem lokalu w okresie dwóch lat po opuszczeniu, domu dziecka, placówki lub rodziny zastępczej,
 - 6) posiadającym prawo do zamiennego lokalu mieszkalnego.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje pod warunkiem, iż w/w osoby:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - 2) nie utraciły tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu znęcania się nad rodziną, z powodu wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, dewastacji lokalu,
 - 3) nie posiadają zobowiązań wobec Gminy z tytułu należności za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy,
 - 4) nie zbyły lub nie przekazały lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub części.
3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które złożyły wniosek wraz z deklaracją i oświadczeniem, o którym mowa w art. 21b ustawy, spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:
 - 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru,
 - 2) niepełnosprawnym ze znacznym stopniem niepełnosprawności oraz rodzinom, w których co najmniej jeden członek rodziny posiada znaczny stopień niepełnosprawności,

- 3) podlegającym przekwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu kapitalnego, modernizacji lub sprzedaży,
 - 4) pełnoletnim wychowankom opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodziny zastępcze, którzy przed pobytem w domu dziecka, innej placówce lub w rodzinie zastępczej zamieszkiwali na terenie Gminy i złożyły wniosek o najem lokalu w okresie dwóch lat po opuszczeniu, domu dziecka, placówki lub rodziny zastępczej,
 - 5) posiadającym prawo do zamiennego lokalu mieszkalnego,
 - 6) uprawnionym do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu.
4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje pod warunkiem, iż w/w osoby:
- 1) nie utraciły tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu znęcania się nad rodziną, z powodu wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, dewastacji lokalu,
 - 2) nie posiadają zobowiązań wobec Gminy z tytułu należności za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy,
 - 3) nie zbyły lub nie przekazały lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub części.

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

§ 7.

1. Za zgodą wynajmującego można dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy ich najemcami, a także pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, z właścicielami lokali mieszkalnych (oprócz właścicieli lokali mieszkalnych, którzy dokonali zakupu najmowanego lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy z zastosowaniem bonifikaty) na terenie Gminy na zasadzie przeniesienia prawa własności.
2. Zamiana może również polegać na przekazaniu najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy praw do lokalu:
 - 1) o mniejszej powierzchni i takim samym lub zbliżonym standardzie w zamian za zwolniony lokal, o powierzchni większej, gdzie różnica stanowi co najmniej jeden pokój,
 - 2) o takiej samej lub większej powierzchni, jeżeli dotyczy to lokalu wymagającego remontu, a najemca zadeklaruje wykonanie go we własnym zakresie i na swój koszt.
3. W przypadku zalegania przez najemcę lokalu z zapłatą należności czynszowych zamiana może być dokonana, jeżeli osoba otrzymująca w wyniku zamiany lokal dłużnika dokona

spląty całego zadłużenia wraz z odsetkami poprzez jednorazową wpłatę przed podjęciem decyzji o wyrażeniu zgody na zamianę lokali.

4. W uzasadnionych przypadkach najemcy lokali, którzy ze względu na swoje warunki zdrowotne lub inwalidztwo potwierdzone odpowiednim orzeczeniem lekarskim mają trudność w korzystaniu z lokalu, mogą składać wnioski o zamianę mieszkania na inne, lub odpowiednie do swojego stanu zdrowia.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zamianę pomiędzy najemcami lokali oddanych na czas nieoznaczony, a najmu socjalnego lokali, jeżeli zostaną spełnione kryteria określone w § 3 ust. 1 i 2.
6. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.
7. Osoby dokonujące wzajemnej zamiany mieszkań nie mogą żądać od wynajmującego pokrywania kosztów remontu zamienianych lokali.
8. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
 - 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal,
 - 3) jeżeli lokal obecnie zajmowany jest przeznaczony do zbycia przez Gminę w drodze przetargu.
9. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej w przypadku, gdy:
 - 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
 - 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie.

Rozdział 6.

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

§ 8.

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali należy kierować na piśmie do Burmistrza Miasta Kętrzyna w terminie do dnia 30 września każdego roku, na urzędowym formularzu. Druki wniosku dostępne są do pobrania w Urzędzie Miasta w Kętrzynie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Do wniosku należy dołączyć:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania,
 - 2) oświadczenia o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku,
 - 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego złożone przez wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego,

- 4) orzeczenie o niepełnosprawności w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym,
- 5) w przypadku gdy wnioskodawcą jest pełnoletni wychowanek opuszczający dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą - postanowienie sądowe o umieszczeniu w domu dziecka lub rodzinie zastępczej,
- 6) w przypadku gdy wnioskodawcą jest osoba bezdomna:
 - a) przebywająca w schroniskach dla bezdomnych - zaświadczenie kierownika schroniska,
 - b) przebywająca w miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi – potwierdzenie tego faktu przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej w Kętrzynie.
2. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, odbywających karę pozbawienia wolności, będą rozpatrywane dopiero po opuszczeniu przez nich zakładu karnego.
3. Wnioski złożone po 30 września będą rozpatrywane w następnym roku.
4. Wnioski niekompletne, niespełniające wymagań formalnych, po uprzednim wezwaniu wnioskodawców do ich uzupełnienia, pozostawiane będą bez rozpatrzenia.
5. Wnioskodawca i osoby ujęte w wykazie bezwzględnie zobowiązane są do niezwłocznego poinformowania o każdej zmianie w sytuacji dochodowej lub mieszkaniowej lub rodzinnej osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania nie później niż w terminie 30 dni od zaistniałej sytuacji.
6. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania wyżej wymienionego obowiązku doręczenie pism pod dotychczasowy adres ma skutek prawny.
7. Lista osób spełniających kryteria zawarte w § 3 i § 5 następuje w formie wykazu sporządzanego na każdy rok przy współdziałaniu Komisji Mieszkaniowej.
8. Wykaz powinien być sporządzony przy zachowaniu kolejności lat w odniesieniu do spraw dotychczas nie załatwionych.
9. Osoby ujęte na wykazie zobowiązane są do przedłożenia w terminie do dnia 30 września każdego roku dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 1-4 i 6.
10. Wykaz podlega weryfikacji w zakresie spełnienia kryteriów niniejszej uchwały na podstawie dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 1-4 i 6 przedłożonych przez osoby ujęte w wykazie.
11. Niedopełnienie obowiązku o którym mowa w ust. 9 skutkować będzie skreśleniem z wykazu.
12. Projekt wykazu zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie do dnia 30 listopada przez jego wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta w Kętrzynie i zarządcy wraz z informacją o miejscu i 14-dniowym terminie składania ewentualnych uwag i zastrzeżeń.
13. Zastrzeżenia i uwagi rozpatruje i opiniuje Komisja Mieszkaniowa. Ostateczny wykaz zatwierdza Burmistrz Miasta w terminie do dnia 31 grudnia poprzez podanie do publicznej wiadomości wykazu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta w Kętrzynie i zarządcy.
14. Zmiana sytuacji finansowej w ciągu danego roku kalendarzowego osób umieszczonych na wykazie, powodująca konieczność przekwalifikowania wnioskodawcy z wykazu osób

zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i odwrotnie, nie powoduje konieczności sporządzania nowego wykazu.

15. Wnioski o najem lokali realizowane są w miarę posiadanych lokali.

§ 9.

1. Odmowa przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego powoduje przeniesienie na ostatnią pozycję wykazu.
2. Odmowa przyjęcia proponowanego mieszkania do remontu we własnym zakresie i na własny koszt nie powoduje żadnych negatywnych skutków.
3. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, zostaje skreślona z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.
4. Przy proponowaniu mieszkań należy dążyć do zachowania normy minimum 5 m² powierzchni pokoi na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
5. Od zasady określonej w ust. 3 można odstąpić, jeżeli zainteresowana osoba złoży oświadczenie, że umowa najmu lokalu o mniejszej powierzchni pokoi zostaje zawarta na jej wniosek.
6. Umowę najmu zawiera się w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia o terminie zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z nieuzasadnionych przyczyn, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, wskazanie traci ważność.
7. Niestawienie się do zawarcia umowy w terminie określonym w ust. 6, jest jednoznaczne z odmową przyjęcia lokalu.

§ 10.

1. Umowa o najem socjalny lokalu będzie zawierana na czas oznaczony nie dłuższy niż dwa lata. Po upływie tego okresu na wniosek najemcy umowę można zawrzeć na dalszy okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy
2. Umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w §3 ust.2 uchwały.
3. Jeżeli po upływie okresu na który była zawarta umowa najmu socjalnego lokalu sytuacja najemcy ulegnie zmianie w sposób dyskwalifikujący pozostawienie go w lokalu socjalnym, do czasu opróżnienia takiego lokalu, uiszcza on co miesiąc odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu na czas nieoznaczony, do dnia opuszczenia lokalu.

§ 11.

1. Kontrolę społeczną pełni Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska w Kętrzynie na okres kadencji oraz ustala jej zakres i tryb działania.

3. Komisja spełnia funkcję opiniodawczą i kontrolną przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz podejmowaniu decyzji w zakresie przeznaczania mieszkań do wynajmu.
4. Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej odbywają się z częstotliwością wynikającą z realizacji funkcji określonych w ust. 3.
5. Obsługę organizacyjną Komisji Mieszkaniowej zapewnia wyznaczony przez Burmistrza Miasta pracownik.

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 oraz inne przypadki ponownego zawarcia umowy najmu

§ 12.

1. Osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę i stanowią krąg osób uprawnionych do jego zajmowania wspólnie z najemcą na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego na rzecz tych osób może wystąpić wynajem po spełnieniu kryteriów, o którym mowa w § 3.
2. Osoby nie spełniające kryteriów określonych w ust. 1 są zobowiązane do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu w terminie 1 miesiąca od momentu opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.
3. Nie można zawrzeć umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami, które zamieszkują w lokalu w wyniku samowolnego zajęcia.
4. Jeżeli po śmierci najemcy w lokalu mieszkalnym pozostały osoby, które nie wstąpiły w trybie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego w stosunek najmu, są one zobowiązane do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu Gminie w terminie 1 miesiąca od dnia śmierci najemcy.

§ 13.

1. Umowa najmu może być również zawarta z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego, jeżeli uregulowała zaległe należności za mieszkanie wraz z odsetkami, a nie zapadł prawomocny wyrok orzekający eksmisję.
2. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu tego samego lokalu z osobą, w stosunku do której zapadł prawomocny wyrok orzekający eksmisję - po spełnieniu kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3.

Rozdział 8.

Podnajem lokali mieszkalnych

§ 14.

1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu lub jego części przez najemcę osobom trzecim po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej. Nie dotyczy to najmu socjalnego lokali.
2. Zgodę na podnajem lokalu lub jego części maksymalnie na 6 miesięcy na wniosek najemcy Gmina może wydać w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:
 - 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
 - 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
 - 3) leczenia,
 - 4) przebywania w Zakładzie Karnym.
3. Odmawia się zgody na podnajem lokalu, jeżeli:
 - 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu,
 - 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełnić lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 15.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji.
3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 10.

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

§ 16.

1. Z mieszkaniowego zasobu Gmina może przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.

2. Gmina przeznaczona lokale o których mowa w ust. 1, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej .
3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostka o której mowa w ust. 2 dysponuje przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych.
5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje przez jednostkę o której mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostka o której mowa w ust. 2 uiszcza czynsz i zobowiązana jest do wnoszenia na bieżąco opłat eksploatacyjnych związanych z używaniem lokali o statusie mieszkań chronionych.

Rozdział 11.

Kaucje mieszkaniowe

§ 17.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego jest wpłacenie przez najemcę kaucji mieszkaniowej, której wysokość ustala się w wysokości 6-krotności czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Nie pobiera się kaucji w przypadkach określonych w art. 6 ust.2 ustawy.
3. W uzasadnionych przypadkach kwota kaucji może być rozłożona na raty płatne miesięcznie przez okres 12 miesięcy. Warunkiem rozłożenia kaucji na raty jest wpłacenie pierwszej należnej raty przed zawarciem umowy najmu oraz wekslowe zabezpieczenie pozostałej należności.
4. Kaucja mieszkaniowa lokowana jest na odrębnym rachunku bankowym i podlega oprocentowaniu według stopy procentowej ustalonej przez bank.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po dokonaniu waloryzacji. Od zwaloryzowanej kwoty potrąca się niuregulowane należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu lub dewastacji lokalu.
6. Kwota kaucji zwaloryzowana na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Rozdział 12.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18.

1. Do spraw wszczętych niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 19.

1. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
2. Uchwała Nr XIX/103/11 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn utraciła moc z dniem 21 kwietnia 2021 r. zgodnie z art. 17 w związku z art. 23 ustawy z dnia 22 marca 2018r r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756).
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyn.

Przewodniczący

Rady Miejskie w Kętrzynie

(-) Rafał Rypina

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Niniejsza uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust. 3 ww. ustawy i określa w szczególności:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu,
2. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,
4. 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,
5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
6. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
7. warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
8. zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b wspomnianej ustawy.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.