

UCHWAŁA NR XXXVIII / 560 /2017
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg.

Na podstawie art. 4, art. 20 ust.1,2,3, art. 21 ust.1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016r. poz.1610 z póź. zm.) oraz art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 poz.1875) na wniosek Burmistrza Morąga **Rada Miejska w Morągu uchwala, co następuje:**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

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

2. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Morąg, lokali będących w posiadaniu samoistnym komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz do lokali wynajmowanych od innych podmiotów w oparciu o stosowne umowy – w celu realizacji zadań gminy wynikających z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Morąg dzieli się na:

- 1) lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy o której mowa w pkt 1 , wynajmowane na czas oznaczony,
- 3) pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy o której mowa w pkt 1 , wynajmowane na czas oznaczony nie dłużej niż 6 miesięcy,
- 4) lokale zamienne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o której mowa w pkt 1.

§ 2. Gmina Morąg tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowej poprzez:

- gospodarowanie posiadany zasobem mieszkaniowym,
- powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy m.in. w drodze nabywania, budowy, nadbudowy budynków mieszkalnych, oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- wynajmowanie lokali mieszkalnych od innych podmiotów w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

§ 3. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg wynajmowane są na zasadach określonych niniejszą uchwałą, z wyłączeniem lokali socjalnych w przypadku oddawania ich w najem dla realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych oraz pomieszczeń tymczasowych których mowa w § 9.

II. KRYTERIA WYBORU OSÓB Z KTÓRYMI MOGĄ BYĆ ZAWARTE UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH W TYM KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH ORAZ WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY.

§ 4. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Morąg wynajmuje się członkom morąskiej wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria określone w § 12 niniejszej uchwały.

§ 5. Przez członków wspólnoty samorządowej nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się osoby spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

1. osoby, które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych,
2. osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

3. osoby pełnoletnie nie posiadające tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 7m² powierzchni mieszkalnej, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku, gdy małżonkowie realizują swoje potrzeby w różnych miejscach zamieszkania a w przypadku wspólnego zamieszkiwania rodziny w jednym lokalu powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na 1 osobę nie przekraczałaby 7m² powierzchni mieszkalnej,

4. osoby będące najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi,

5. osoby opuszczające po osiągnięciu pełnoletności rodzinną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, osoby przebywające w mieszkaniach chronionych, a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia, a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletności pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Morąg,

6. osoby, o których mowa w § 8 ust. 6.

§ 6. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami które, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 12 ust.1 a ponadto:

1. przysługuje im prawo do lokalu zamiennego na mocy przepisów ustawowych,
2. zmuszone są opróżnić zajmowany lokal na skutek:

- konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu, albo modernizacji budynku lub lokalu,
- z uwagi na wyłączenie zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg, który przeznaczony został na inny cel,

3. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź, itp.),

4. opuszczają po osiągnięciu pełnoletności rodzinną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, osoby przebywające w mieszkaniach chronionych a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletności pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Morąg,

5. przemawiają za tym zasady współżycia społecznego (m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna lub zdrowotna),

6. zobowiążą się do przeprowadzenia remontu kapitalnego lokalu na własny koszt.

§ 7. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego a których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 12 ust.2. a ponadto:

1. utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź, itp.) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

2. opuszczają po osiągnięciu pełnoletności rodzinną bądź instytucjonalną pieczę zastępczą, przebywają w mieszkaniach chronionych a w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją rodzinną i ekonomiczną również osoby opuszczające młodzieżowe ośrodki socjoterapii, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, zakłady poprawcze z zastrzeżeniem, iż realizują Indywidualny Program Usamodzielnienia a wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg złożyły w terminie do 2 lat od uzyskania pełnoletności pod warunkiem, iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Morąg,

3. przemawiają za tym zasady współżycia społecznego (m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna lub zdrowotna),

4. osobom bezdomnym z terenu Gminy Morąg.

§ 8. 1. Burmistrz Morąga wydzieli z zasobu mieszkaniowego lokale, które przeznaczone będą na wynajem jako lokale socjalne.

2. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony nie przekraczający 3 lat.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 12 ust. 2.

4. Z osobą, której dochód gospodarstwa domowego , po upływie okresu na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy najmu lokalu z uwagi na przekroczenie dochodu o którym mowa w § 12 ust.2 – może być zawarta umowa najmu tegoż lokalu na czas nieoznaczony, ze stawką czynszu określoną Zarządzeniem Burmistrza dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

5. W przypadku gdy lokal wydzielony z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg jako lokal socjalny zajmowany jest przez byłego najemcę, z którym z uwagi na przekroczenie dochodu o którym mowa w § 12 ust.2 uchwały, nie było możliwe zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego, a były najemca nadal zajmuje lokal socjalny i opłaca odszkodowanie za zajmowanie lokalu - dopuszcza się możliwość zawarcia nowej umowy najmu tego lokalu socjalnego pod warunkiem, że dochody byłego najemcy i członków jego gospodarstwa domowego z ostatnich 6-ciu miesięcy przed zawarciem nowej umowy odpowiadają wysokości określonej w § 12 ust.2 .

6. W przypadku, gdy lokal nie spełnia kryteriów lokalu pełnostandardowego i wydzielony został z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg jako lokal socjalny, a dochody gospodarstwa domowego byłego najemcy przekraczają wysokość dochodów określoną w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały – były najemca ma pierwszeństwo w ubieganiu się o lokal pełnostandardowy, jeżeli nie zaspokoił potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie oraz:

- nie posiada zaległości w opłatach za zajmowany lokal socjalny,
- nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy to również współmałżonka),
- otrzymał pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej.

§ 9. Pomieszczenia tymczasowe o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 3 wynajmowane są na czas oznaczony nie dłuższy niż 6 miesięcy, osobom uprawnionym na mocy wyroków sądowych, w oparciu o zasady określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z uwzględnieniem m.in. kolejności zgłoszeń, możliwości lokalowych gminy, a przede wszystkim z zachowaniem zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Morąg.

§ 10. Kolejność innych osób nie wymienionych w § 6 i § 7, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego w przypadku, gdy sytuacja mieszkaniowa, rodzinna lub zdrowotna uzasadnia udzielenie pomocy przy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, ustala się z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców, potwierdzonej pozytywną opinią Komisji Mieszkaniowej.

§ 11. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, można przyznać prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg osobom innym niż wymienione w § 10 i § 12 uchwały, jeżeli osoby te posiadają kwalifikacje lub umiejętności których brak występuje na terenie Gminy Morąg.

III. WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB PODNAJEM LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALI SOCJALNYCH ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU.

§ 12. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom o których mowa w § 5, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 120% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.

2. Lokale socjalne wynajmuje się osobom o których mowa w § 5 , których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 80% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę.

§ 13. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się dochód, o którym mowa w obowiązującej ustawie o dodatkach mieszkaniowych z zastrzeżeniem, iż w stosunku do osób prowadzących działalność gospodarczą, w przypadku uzyskania straty – dochód osiągnięty w danym okresie przyjmuje się jako zerowy.

§ 14. Ustala się następujące kryteria dochodów uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu:

1. najemcy komunalnych lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 110% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym 60% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę,

mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10% w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Morąga.

2. najemcy komunalnych lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 70% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym 40% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na 1 osobę,

mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20% w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Morąga.

IV. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIAN LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 15. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski.

2. Zamiana lokali mieszkalnych o których mowa w ust.1 wymaga pisemnej zgody właścicieli (lub zarządcy) tych lokali na jej dokonanie.

3. W przypadkach uzasadnionych sytuacją ekonomiczną wnioskodawców, zamiana może również polegać na zamianie lokali pomiędzy najemcą lokalu komunalnego a najemcą lokalu socjalnego. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest spełnienie przez osoby dokonujące wzajemnej zamiany warunków określonych w § 12 uchwały.

4. Odmowa wyrażenia zgody przez Burmistrza Morąga na zamianę lokalu następuje w formie pisemnej.

§ 16. 1. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Gminę Morąg lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby, osiągające średni dochód na członka rodziny określony w § 12 ust. 1 uchwały, chyba że inne względy społeczne przemawiają za zamianą na lokal większy a Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała wniosek pozytywnie.

3. Zamiana lokalu o której mowa w ust.1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina Morąg posiada warunki możliwe do jej realizacji.

4. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi jako lokalsocjalny,
- 2) których względy zdrowotne, ważne powody rodzinne lub społeczne uzasadniają dokonanie zamiany na inny lokal,

3) wnioskujące o zamianę zajmowanego lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.

5. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych określonych w ust. 2 i ust. 4 pkt 1, 2 jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

V. POSTĘPOWANIE W STOSUNKU DO OSÓB , KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY.

§ 17. 1. Jeśli po opuszczeniu lokalu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem – w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, to na ich wniosek może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastrzeżeniem, że lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych, osoby ubiegające się o lokal przestrzegają regulaminu porządku domowego i spełniają kryteria określone w Rozdziale II uchwały .

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, który opuścił lokal.

3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust. 1 i 2, jeżeli zameldowane były w lokalu na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały:

- 1) w przypadku osób o których mowa w ust.1 – przez okres nie krótszy niż 2 lata,
- 2) w przypadku osób o których mowa w ust.2 – przez okres nie krótszy niż 5 lat, przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

5. Stawka czynszu za najem lokalu przez osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 ustalana jest w wysokości jak dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

§ 18. 1. W przypadku, gdy z uwagi na wyprowadzenie się najemcy z lokalu, w lokalu tym pozostanie współmałżonek lub były współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, który faktycznie w nim zamieszkiwał i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu – z osobą taką można zawrzeć umowę najmu ze stawką czynszu określoną Zarządzeniem Burmistrza Morąga dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobą o której mowa w ust.1 jest rozwiązanie umowy najmu z najemcą, który lokal opuścił oraz brak zaległości z tytułu opłat czynszowych.

§ 19. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art.691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

§ 20. W razie śmierci najemcy lub rozwiązania umowy najmu z najemcą, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem – prawo najmu lokalu może być przyznane osobom, dla których najemca stanowił ostatnią rodzinę zastępczą w oparciu o prawomocny wyrok sądu i osoby te stale zamieszkiwały z najemcą oraz były zameldowane w tym lokalu.

VI. KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POWYŻEJ 80 m² .

§ 21. 1. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych Gminy Morąg o powierzchni użytkowej powyżej 80m² przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, powinny być oddawane w najem w pierwszej kolejności rodzinom wielodzietnym spełniającym warunki określone niniejszą uchwałą upoważniające do zawarcia umowy na czas nieokreślony.

2. W przypadku, gdy w lokalu o powierzchni powyżej 80m² – z uwagi na zaspokojenie przez najemcę potrzeb mieszkaniowych poza lokalem – pozostali rodzice, dzieci lub pełnoletnie rodzeństwo najemcy, z osobami tymi mogą być zawarte umowy najmu ze stawką czynszu określoną Zarządzeniem Burmistrza Morąga dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, po spełnieniu przez te osoby warunków wynikających z przepisów § 17 uchwały.

VII. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁĘCZNEJ.

§ 22. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy Morąg – zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi” - przyjmowane są przez Urząd Miejski w Morągu.

2. Wnioski o najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg na następny rok kalendarzowy, przyjmowane są do 30-go września roku poprzedzającego.

3. Wnioski osób umieszczonych na liście o której mowa w § 25, z którymi nie zawarto w danym roku umowy najmu z powodu braku wolnych lokali, są ponownie rozpatrywane w kolejnych latach, chyba że wnioskodawca poinformuje Urząd Miejski w Morągu o cofnięciu wniosku. W przypadku, o którym mowa w zdaniu 1 Urząd Miejski w Morągu wzywa wnioskodawcę do przedłożenia stosownych dokumentów umożliwiających ponowną weryfikację wniosku.

4. Wnioski o których mowa w ust. 1 podlegają wstępnej ocenie przez Urząd Miejski w Morągu w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawniają go do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg.

5. Urząd Miejski w Morągu powiadamia pisemnie wnioskodawcę o wyniku wstępnej weryfikacji wniosku, a w przypadku osób, które przeszły pozytywnie wstępną weryfikację o dalszym trybie rozpatrywania wniosku.

6. Wnioski osób niespełniających kryteriów określonych w § 12 ust. 1 i 2 uprawniających do ubiegania się o najem lokalu przekazane zostają do archiwum. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.

7. W przypadku osób niespełniających kryteriów określonych w § 12 do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg, których szczególna sytuacja zdrowotna lub społeczna rodziny potwierdzona stosownymi dokumentami, orzeczeniami, zaświadczeniami wymagałaby udzielenia pomocy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, decyzje o ewentualnym pozostawieniu wniosku do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową podejmuje Burmistrz Morąga.

§ 23. 1. Burmistrz Morąga powołuje Komisję Mieszkaniową liczącą od 3 do 5 członków osób, spośród radnych i pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i określa regulamin jej działania

2. Komisja spotyka się na posiedzeniach zwoływanych przez Burmistrza Morąga.

3. Komisja opiniuje zweryfikowane wstępnie przez Urząd Miejski wnioski, wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy społeczne powinny otrzymać lokal mieszkalny w pierwszej kolejności, dokonując w razie wątpliwości wizji lokalnej u wnioskodawców.

4. Opinię Komisji Mieszkaniowej wpisuje się na wniosku mieszkaniowym oraz odnotowuje w protokole z posiedzenia Komisji.

5. Komisja po zaopiniowaniu wniosków ustala projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w następnym roku kalendarzowym.

§ 24. 1. Projekt listy o którym mowa w § 23 ust.5, podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza Morąga i podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 14 dni.

2. W okresie o którym mowa w ust. 1 – Urząd Miejski przyjmować będzie odwołania osób, które w wyniku kwalifikacji Komisji nie zostały ujęte na projekcie listy osób uprawnionych do najmu lokalu w danym roku.

3. Odwołania o których mowa w ust. 2 podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza Morąga po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą sytuacji, gdy w ciągu roku sporządzane są listy dodatkowe.

§ 25. 1. Po rozpatrzeniu odwołań przez Burmistrza Morąga ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w następnym roku kalendarzowym, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 14 dni.

2. Ogłoszenie listy, o której mowa w ust. 1 następuje do 30-go grudnia roku poprzedzającego.

§ 26. 1. Postanowienia § 22 do § 23 dotyczą również wnioskodawców ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na większy lokal mieszkalny z zasobu Gminy Morąg.

2. Ubiegającym się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub równorzędny lecz na niższej kondygnacji, z uwagi na stan zdrowia, względy rodzinne lub społeczne, może być oddany w najem lokal poza kolejnością wynikającą z daty złożenia wniosku, jeśli Komisja Mieszkaniowa zaopiniuje wniosek pozytywnie.

3. W sytuacji o której mowa w ust. 2 umieszcza się wnioskodawców na liście podstawowej lub sporządza listę dodatkową.

§ 27. 1. Realizacja ustalonej listy następuje zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście i posiadanymi wolnymi lokalami.

2. Komisja Mieszkaniowa może dokonać kwalifikacji do dodatkowej listy „przydziałów” w danym roku kalendarzowym w przypadku, gdy z listy podstawowej zostały zrealizowane przydziały lub zamiany na rzecz osób o określonej liczebności rodziny oczekujących na daną kategorię lokalu. Przy dokonywaniu tej kwalifikacji Komisja Mieszkaniowa bierze pod uwagę tylko te wnioski mieszkaniowe, gdzie liczba osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe - w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu danej kategorii – nie spowoduje nadmiernego zagęszczenia w lokalu.

3. W przypadku, kiedy sytuacja wnioskodawcy lub członka jego rodziny objętego wnioskiem uzasadnia konieczność udzielenia pomocy mieszkaniowej poza kolejnością, Burmistrzowi Morąga przysługuje prawo skierowania wniosku do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową na najbliższym posiedzeniu lub zwołania dodatkowej Komisji. W takim przypadku sporządzone mogą zostać listy dodatkowe. Decyzja o przyznaniu prawa najmu lokalu wnioskodawcy winna być jednogłówną decyzją Komisji Mieszkaniowej, a w przypadku rozbieżności zdań Komisji – decyzję ostateczną w tej sprawie podejmuje Burmistrz Morąga.

§ 28. 1. W przypadku jeżeli osoba umieszczona na liście o której mowa w § 25, przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego przestanie spełniać przesłanki wynikające z niniejszej uchwały umożliwiające zawarcie umowy najmu lokalu lub po umieszczeniu na liście w wyznaczonym przez Burmistrza Morąga terminie nie przedłoży stosownych dokumentów umożliwiających weryfikację wniosku zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku.

2. Jeżeli w wyniku aktualizacji o której mowa w ust. 1 okaże się, iż wnioskodawca nie spełnia warunków do zawarcia umowy najmu wynikających z uchwały, zostaje skreślony z listy.

3. W przypadku, gdy wnioskodawca w wyniku pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej umieszczony zostanie na ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lub zamiany lokalu a nastąpi zmiana w jego sytuacji rodzinnej polegająca na orzeczeniu prawomocnego rozwodu lub też zawarcia związku małżeńskiego, wnioskodawca jest zobowiązany do zaktualizowania wniosku, który podlega ponownej weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową.

§ 29. Osoby umieszczone na listach uprawnionych do najmu i zamiany lokali komunalnych, które 2-krotnie odmówią zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego – zostają skreślone z listy osób, którym przyznano prawo najmu lokalu.

§ 30. Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych realizowana jest poprzez wywieszanie list osób uprawnionych do otrzymania lokali na tablicy ogłoszeń tj. podawanie ich do publicznej wiadomości.

VIII. PONOWNE ZAWARCIE UMOWY NAJMU.

§ 31. 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu, jeżeli podstawą wypowiedzenia najmu była zwłoka w zapłacie czynszu lub opłat za lokal, a najemca uregulował w całości istniejące zaległości, lub zawarł z wynajmującym porozumienie określające zasady spłaty zaległości oraz wnioskodawca ani jego małżonek ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opróżnienie lokalu.

IX. PODNAJEM LOKALI.

§ 32. 1. Umowa podnajmu lokalu lub oddania go w bezpłatne używanie w całości lub w części wymaga zgody Wynajmującego.

2. Zgoda o której mowa w ust.1 może zostać udzielona w uzasadnionych przypadkach po jednoznacznym potwierdzeniu, że najemca opuszcza lokal jedynie czasowo, w szczególności z uwagi na podjęcie pracy lub nauki poza miejscem zamieszkania albo z uwagi na konieczność leczenia.

3. Wynajmujący odmawia udzielenia zgody o której mowa w ust.1 w szczególności, gdy najemca lub jego małżonek lub osoba pozostająca we wspólnym pożyciu, posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu lub w przypadku częściowego podnajmu lokalu - zagęszczenia lokalu poniżej 5m² łącznej powierzchni pokoi na osobę zamieszkałą

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 33. Osobie ubiegającej się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg, o którym mowa w § 1 ust. 3, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

§ 34. Wnioski osób przebywających w zakładach karnych lub aresztach śledczych podlegają rozpatrzeniu przez Komisję Mieszkaniową, po zakończeniu odbywania kary.

§ 35. Zasady określone w rozdziale VII niniejszej uchwały, nie mają zastosowania w przypadku oddawania w najem lokali socjalnych w związku z realizacją prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu lub ostatecznych decyzji administracyjnych do wykonania których zobowiązany jest organ gminy w trybie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz pomieszczeń tymczasowych o których mowa w § 9.

§ 36. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg może nastąpić w przypadku konieczności przekazania lokalu mieszkalnego do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub pod potrzeby organizacji instytucjonalnej pieczy zastępczej, celem realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej.

§ 37. 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, innej sytuacji powodującej zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi a także w przypadku zdarzeń losowych takich jak: powódź, pożar, itp. - osobie która utraciła możliwość zamieszkania w dotychczasowym lokalu – Burmistrz Morąga może oddać w najem lokal zamienny na czas usunięcia awarii lub zagrożenia.

2. Po ustaniu przyczyn, o których mowa w ust.1, na wniosek osoby, która otrzymała lokal zamienny – można przydzielić tej osobie na czas nieoznaczony lokal, który zajmowała jako lokal zamienny pod warunkiem, iż lokal z którego nastąpiło wykwaterowanie jest lokalem komunalnym i zostanie zwrócony do mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg.

§ 38. Traci moc uchwała nr XXVI/342/04 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 września 2004r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Morąg

§ 39. Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Burmistrz Morąga.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marek Raćkowski