

Projekt

**UCHWAŁA Nr ...
Rady Miejskiej w Dobrzanych
z dnia**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz 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 2023 r., poz. 725 ze zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzany, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrzanych.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VI/47/03 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzany.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do właściwości rady gminy należy podjęcie uchwały określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W niniejszej uchwale zostały określone zasady i warunki najmu gminnych lokali mieszkalnych, zamiany mieszkań, podmiotowy zakres najmu, ponadto uwzględniono okoliczności decydujące o zmianach w wykazach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali, warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, a także zasady przeznaczania lokali z zasobu gminy na mieszkania chronione.

Niniejsza uchwała wprowadza także podniesienie progu kryterium dochodowego, od którego zależy przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy. Na zasadach określonych w obecnie obowiązującej uchwale rodzina wieloosobowa kwalifikowała się do otrzymania lokalu wynajętego na czas nieoznaczony, w przypadku gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie mógł przekraczać 80% najniższej emerytury (czyli 1.270,75 zł na osobę). Proponowane zmiany podwyższą granicę tego kryterium do 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych (czyli do 1.588,44 zł na osobę) oraz 115% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego (czyli do 1.826,71 zł).

Zasadnym było też wprowadzenie szczegółowej regulacji odnoszącej się do trybu przyznawania lokali mieszkalnych oraz wskazania komisji i osób, które będą uczestniczyć w wyborze najemców.

Proponowane zmiany mają także na celu dostosowanie prawa miejscowego do znowelizowanych przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sporządziła: Milena Bykowska
29.08.2023 r.

„Opiniuje pozytywnie pod
względem prawnym i redakcyjnym”

RADCA PRAWNY

Jacek Maik

BURMISTRZ

Paweł Filip

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Dobrzany**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Niniejszy załącznik określa zasady i tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Dobrzany.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.);
 - 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dobrzany;
 - 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność gminy, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
 - 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
 - 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
 - 6) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć powołany przez Burmistrza Dobrzan zespół składający się z 3 radnych oraz osoby reprezentującej Ośrodek Pomocy Społecznej w Dobrzanych.
2. Lokale wynajmowane są wyłącznie osobom pełnoletnim – członkom wspólnoty samorządowej gminy, zamieszkałym na jej terenie.

Rozdział II

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu
na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu**

§ 3

1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu netto gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać kwoty:
 - 1) 165 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód netto w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu nie może przekraczać kwoty:
 - 1) 115 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi) w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² tej powierzchni w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi;
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.
2. Do osób zamieszkujących w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się także osoby bezdomne w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.
3. Warunki określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział IV

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

§ 5

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom umieszczonym w rejestrze osób oczekujących na przydział lokalu, które spełniają co najmniej jeden z następujących warunków:
 - 1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
 - 2) były umieszczone w rejestrze osób oczekujących na przydział lokalu w latach poprzednich;
 - 3) jest to uzasadnione szczególnymi względami społecznymi wynikającymi z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie;
 - 4) w związku z uzyskaniem pełnoletności opuściły pieczę zastępczą (placówki opiekuńczo-wychowawcze), do której trafiły z terenu gminy;
 - 5) nabyły prawo do najmu lokalu na podstawie orzeczenia sądowego;
 - 6) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, a ich dochód miesięczny nie pozwala na najem lokalu na zasadach ogólnych określonych w § 4.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje także osobom, które zgłosiły chęć najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy na zasadach określonych w §15.

§ 6

Do najmu socjalnego lokalu stosuje się odpowiednio przepisy § 5.

Rozdział V

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. Zamiany lokali mogą być dokonane:
 - 1) na wniosek najemców lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 2) na wniosek najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy oraz osoby zajmującej lokal nienależący do mieszkaniowego zasobu gminy;

2. Zgoda na zamianę lokali w przypadkach, o których mowa w ust. 1 może być wyrażona pod warunkiem, że lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy nie są obciążone zaległościami z tytułu najmu lub osoba ubiegająca się o zamianę lokali spłaci w całości zadłużenie ciężące na lokalu lub podpisze z gminą porozumienie o spłacie zadłużenia na lokalu.
3. Burmistrz Dobrzan może typować najemców lokali zadłużonych do zamiany z przyczyn ekonomicznych po wyczerpaniu wszystkich możliwych warunków egzekucji należności czynszowych.
4. W przypadku dłużników, w odniesieniu do których egzekucja jest bezskuteczna, Burmistrz Dobrzan może wystąpić z propozycją dobrowolnej zamiany na lokal o niższym standardzie.

§ 8

Zadaniem gminy jest ułatwienie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym poprzez:

- 1) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) prowadzenie na bieżąco rejestru osób chcących zamienić zajmowany lokal;
- 3) wskazanie osób chętnych do zamiany lokali;
- 4) inicjowanie zamian lokali, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych, w celu sprzedaży ostatniego lokalu w budynku lub w celu poprawy warunków mieszkaniowych i zmniejszenia zaległości czynszowych.

§ 9

1. Zamiana lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy może także polegać na przeprowadzce najemcy na jego wniosek lub za jego zgodą do wolnego lokalu w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.
2. Zamiany, o której mowa w ust. 1 dokonuje się w szczególności:
 - 1) na wniosek najemcy, któremu stan zdrowia albo stopień inwalidztwa utrudnia korzystanie z zajmowanego dotychczas lokalu, z powodu położenia lokalu w budynku lub z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;
 - 2) w celu uwolnienia lokalu zajmowanego na podstawie najmu socjalnego w przypadku, gdy ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, a dochód członków gospodarstwa domowego najemcy zawiera się w granicach, o których mowa w § 3;
 - 3) w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku, w którym większość lokali została sprzedana, a najemca nie jest zainteresowany jego kupnem i złożył wniosek albo wyraził zgodę na objęcie wskazanego lokalu w budynku wyłączonym ze sprzedaży.

Rozdział VI

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

§ 10

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu zobowiązane są do wypełnienia stosownego wniosku.
2. Wniosek o przydział lokalu przyjmuje pracownik Urzędu Miejskiego w Dobrzanach ds. gospodarki mieszkaniowej, który weryfikuje go w zakresie spełniania kryteriów określonych w niniejszym załączniku:
 - 1) poprzez umieszczenie w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony;
 - 2) poprzez umieszczenie w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego lokalu;
 - 3) poprzez umieszczenie w rejestrze osób niespełniających kryteriów przewidzianych do najmu.

3. Kwalifikacja wniosku do danej kategorii lokalu oraz ustalenie kolejności realizacji wniosków leży w gestii Burmistrza Dobrzan. Na podstawie zakwalifikowanych wniosków Burmistrz Dobrzan prowadzi rejestr osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu.

§ 11

Burmistrz Dobrzan do końca I kwartału każdego roku podaje do publicznej wiadomości osoby zakwalifikowane do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu.

§ 12

Umieszczenie w rejestrze nie jest jednoznaczne z wydaniem skierowania do najmu lokalu mieszkalnego i nie zobowiązuje gminy do zapewnienia mieszkania w określonym terminie. W okresie oczekiwania na wskazanie konkretnego lokalu do zasiedlenia, wnioski osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu podlegają weryfikacji. Z powyższego wyłączone są wnioski osób, którym prawo do najmu socjalnego lokalu przyznał sąd. Weryfikacja winna być przeprowadzona do końca I kwartału każdego roku. W przypadku zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej i niespełnienia kryteriów kwalifikujących do najmu, osoba zostaje skreślona z rejestru. O skreśleniu z listy rozstrzyga Burmistrz Dobrzan. O fakcie skreślenia z listy wnioskodawcę należy powiadomić pisemnie.

§ 13

1. Trzykrotna odmowa przyjęcia proponowanego przez gminę lokalu, może być przyczyną skreślenia wnioskodawcy z rejestru osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.
2. Poprawa sytuacji materialnej wnioskodawcy powodująca przekroczenie kryterium dochodowego określonego w § 3, stanowi podstawę do skreślenia wnioskodawcy z rejestru osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

§ 14

1. Celem działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest zapewnienie kontroli społecznej wynajmu lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej sprawdzają w miejscu zamieszkania wnioskodawcy jego sytuację rodzinną i bytową, sporządzając na tę okoliczność protokoły.
3. Po zapoznaniu się z protokołem, o którym mowa w ust. 2, Burmistrz Dobrzan podejmuje ostateczną decyzję w sprawie zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu lokalu.
4. W uzasadnionych przypadkach, Burmistrz Dobrzan może zastosować inne kryteria i kolejność przyznania lokali mieszkalnych, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy zdrowotne, rodzinne czy społeczne.

§ 15

1. Dopuszcza się, za zgodą lub na wniosek przyszłego najemcy, oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne, w oparciu o przepisy § 5 ust. 2.
2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu wraz z zakresem niezbędnych do wykonania prac przez przyszłego najemcę, podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibie gminy na okres 14 dni.
3. Osoby ujęte w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony zainteresowane przydziałem lokalu ujętego wykazie, o którym mowa w ust. 2, mogą zgłaszać wnioski o jego przydział w okresie wywieszenia wykazu.
4. Wysokość i zasady zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie oraz warunki przygotowania przez nich lokalu po jego opróżnieniu, zostaną określone w odrębnej umowie.

5. W przypadku ubiegania się o przydział lokalu do remontu dwóch lub więcej gospodarstw domowych, o przydzieleniu lokalu decyduje kolejność umieszczenia w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 16

1. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę umowa najmu powinna zostać wypowiedziana przez wynajmującego na zasadach określonych w ustawie. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, były najemca, domownicy oraz inne osoby zajmujące lokal zobowiązane są do niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz do zdania tego lokalu wynajmującemu.
2. Z osobami pełnoletnimi, które pozostały w opuszczonym przez najemcę lokalu lub po jego śmierci nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, Burmistrz Dobrzan może zawrzeć umowę najmu tego lokalu poza kolejnością, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) spełniają określone w § 3 kryterium dochodowe do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu;
 - 2) korzystają z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 3) zajmują lokal, który nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat za jego używanie lub zawarta jest ugoda w sprawie spłaty zaległości w ratach i ugoda ta jest realizowana;
 - 4) stale zamieszkiwały z najemcą do chwili zgonu najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział VIII

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

§ 17

1. Lokal wskazywany na rzecz osoby niepełnosprawnej posiadającej stosowne orzeczenie lub gospodarstwa domowego, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna, bez względu na rodzaj niepełnosprawności musi być wyposażony w łazienkę z WC. Dotyczy to również najmu socjalnego lokalu.
2. W przypadku wskazywania lokalu wnioskodawcy, gdzie wśród osób ubiegających się o przydział lokalu ma zamieszkiwać wspólnie osoba niepełnosprawna wymagająca zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, powinno się zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności. Przepisu niniejszego nie stosuje się w sytuacji, gdy lokal przyznawany jest tylko jednej osobie niepełnosprawnej.
3. W przypadku przyznawania lokalu, który nie spełnia wymogów określonych w ust. 1, a osobą pierwszą w rejestrze osób oczekujących na przydział lokalu jest osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności lub członkiem rodziny wnioskodawcy jest taka osoba, lokal proponuje się osobie kolejnej z tego rejestru, przy czym osoba ta nadal pozostaje na pozycji pierwszej w tym rejestrze.
4. Postanowienia ust. 3 nie mają zastosowania w przypadku, gdy osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności lub wnioskodawca, w którego skład gospodarstwa domowego wchodzi taka osoba, wyrazi pisemną wolę najmu lokalu nie spełniającego wymogów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział IX

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 18

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.
2. Burmistrz Dobrzan, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu gminy lokale na:
 - 1) realizację zadań pomocy społecznej;
 - 2) realizację zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej;
 - 3) prowadzenie mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych).