

**UCHWAŁA NR XXXVII/333/2017
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 25 stycznia 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Zasobem mieszkaniowym zarządza (administruje) Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Drezdenku, inna osoba fizyczna lub prawna.

§ 3. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale mieszkalne odzyskane z ruchu ludności, lokale w nowo budowanych domach lub wynajmowane przez gminę od innych właścicieli.

§ 4. Ilekroć w uchwale 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;
- 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Drezdenka;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Drezdenko;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu ustawy;

- 9) dochodzie miesięcznym - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód brutto członków gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, naliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 11) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym;
- 12) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu - centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe, które może być wykazywane w szczególności: zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie gminy, w tym:
 - a) zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych gminy,
 - b) zatrudnieniem w granicach administracyjnych gminy,
 - c) a w przypadku osób bezdomnych zaświadczeniem lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi stały pobyt na terenie gminy.

Rozdział 2. Podmiotowy zakres najmu

§ 5. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku zamieszkiwania z osobami bliskimi tj. rodzicami lub dziećmi, gdy powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania spełnia kryterium zagęszczenia,
- 3) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

2. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać.

Rozdział 3. Przedmiotowy zakres najmu

§ 6. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne w tym:

- 1) lokale zamienne;
- 2) lokale na czas nieoznaczony;
- 3) lokale socjalne;
- 4) lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych;

5) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

2. Umowa najmu lokalu, o których mowa jest w § 6 ust.1, z wyjątkiem lokalu socjalnego zawierana jest na czas nieoznaczony.

Rozdział 4. Kryterium zagęszczenia

§ 7. Osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego, winny spełniać następujące warunki wynikające z zagęszczenia:

- 1) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu nie przekracza 5m², w przypadku ubiegania się o przydział lokalu socjalnego;
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu nie może przekroczyć powierzchni wymienionej w pkt 1 o więcej niż 30%, czyli 6,5m², w przypadku ubiegania się o przydział lokalu komunalnego.

Rozdział 5. Kryteria dochodowe

§ 8. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych dochód nie może przekroczyć 50% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony dochód nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 6. Obniżki czynszu

§ 9. 1. W mieszkaniowym zasobie z wyłączeniem lokali socjalnych od ustalonej stawki czynszu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy zgodnie z progami określonymi w ust. 3.

2. Ustalona stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku przyznania, nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal wynajmowany jako socjalny.

3. Kształtowanie się obniżek dochodowych:

1) Dochód na członka w domowym gospodarstwie wieloosobowym:

- a) do 50% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 50%
- b) powyżej 50% do 60 % najniższej emerytury - wysokość obniżki - 40%
- c) powyżej 60% do 80% najniższej emerytury - wysokość obniżki -30%
- d) powyżej 80% do 100% najniższej emerytury - wysokość obniżki -20%

2) Dochód w gospodarstwie jednoosobowym:

- a) do 80% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 50%
- b) powyżej 80% do 100 % najniższej emerytury - wysokość obniżki - 40%

c) powyżej 100% do 125% najniższej emerytury - wysokość obniżki -30%

d) powyżej 125% do 150% najniższej emerytury - wysokość obniżki -20%

4. Ustalona stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki obowiązuje przez okres 12 miesięcy.

Rozdział 7. Lokale zamienne

§ 10. 1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom lokali, w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbiórki,
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje,
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu.

2. Umowy najmu lokalu zamiennego zawierane są w pierwszej kolejności z najemcami:

- 1) zamieszkującymi w budynkach, w których w trybie o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub mienia mieszkańców,
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i mającymi prawo do lokalu zamiennego,
- 3) pozbawionymi mieszkań z tytułu realizacji inwestycji priorytetowych.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom, jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim zameldowane oraz stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

5. Dopuszczalne jest zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym. Wskazanie lokalu może nastąpić po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Warunkiem jest wykonanie remontu wskazanego lokalu przez przyszłego najemcę z możliwością otrzymania zwrotu w czynszu poniesionych nakładów koniecznych.

6. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, Gmina z chwilą dysponowania wolnym lokalem spełniającym kryteria lokalu zamiennego wystawia skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego. Odmowa zasiedlenia lokalu zamiennego skutkuje podjęciem działań wynikających z ustawy.

Rozdział 8. **Lokale na czas nieoznaczony**

§ 11. Umowa najmu na czas nieoznaczony lokalu może być zawarta z osobami:

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w § 5 ust. 1 oraz § 7 pkt 2 i § 8 pkt 2,
- 2) którym przysługuje lokal zamienny,
- 3) które nie otrzymały zgody na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres roczny z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego, obowiązującego przy zawieraniu umów najmu lokali socjalnych zgodnie z § 8 pkt 1 i jednocześnie spełniają kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zgodnie z § 8 pkt 2. Zgodę taką może wyrazić Burmistrz na wniosek osoby zainteresowanej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu przez żadnego z członków prowadzących wspólne gospodarstwo domowe z osobą wnioskującą,
- 4) w przypadku przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu.

Rozdział 9. **Lokale socjalne**

§ 12. 1. Gmina tworzy bazę lokali socjalnych. Przeznacza na ten cel lokale o obniżonym standardzie, składające się z izby lub zespołu izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi mogą służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności lokale:

- 1) usytuowane na wspólnym przedpokoju,
- 2) z pomieszczeniem w.c. usytuowanym poza lokalem lub poza budynkiem,
- 3) nie posiadające instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
- 4) położone w suterynie.

2. Burmistrz prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Burmistrz po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie złożyła w terminie wniosku o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego a nadal spełnia kryteria.

5. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są z osobami:

- 1) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego;
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, powódź), które nie mają prawa do lokalu zamiennego;
- 3) zamieszkującymi z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną, bądź zmuszonymi do opuszczenia mieszkania z uwagi na powyższy fakt.

§ 13. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z najemcą wobec, którego została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

Rozdział 10. Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 14. 1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny w przypadku:

- 1) jeżeli najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal, w którym występuje nadwyżka stanowiąca co najmniej jeden pokój;
- 2) na mniejsze metrażowo przy jednoczesnym zachowaniu ilości pokoi;
- 3) gdy za zamianą przemawiają względy zdrowotne potwierdzone orzeczeniem lekarskim, wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób ze schorzeniem narządu ruchu lub trwałą chorobą wymagającą odrębnego pomieszczenia.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zaległości czynszowych i innych opłat za użytkowanie lokalu oraz przekazanie lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie.

§ 15. Gmina wyraża zgodę na zamianę pomiędzy najemcami lokali:

- 1) należących do zasobu gminnego lub gdy jeden z lokali nie należy do zasobu gminy (np. lokal spółdzielczy, własnościowy) z obowiązkiem zachowania minimum 5m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę uprawnioną oraz gwarantującymi pokrycie kosztów eksploatacji lokalu komunalnego;
- 2) o niskim standardzie na lokal o wyższym standardzie, jeżeli najemca gwarantuje płatność czynszu oraz o wyższym standardzie na lokal o niższym standardzie z uwagi na brak środków na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania;
- 3) socjalnych tylko na lokale socjalne.

§ 16. Gmina odmawia zezwolenia na dokonanie zamiany jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu (domu) mieszkalnego;
- 3) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatą należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu powyżej 3 miesięcy.

Rozdział 11.

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

§ 17. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, jeżeli pozostały jego pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice oraz rodzeństwo, a okres wspólnego zamieszkiwania wynosił co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (w przypadku małżeństw żadne z małżonków) - należy wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na ten lokal, w przypadku:

- 1) braku możliwości przekwaterowania pozostawionych osób do lokalu uzyskanego przez dotychczasowego najemcę, gdyż najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu, w którym zamieszkał,
- 2) gdyby przekwaterowanie pozostawionych osób do lokalu uzyskanego przez najemcę spowodowało pogorszenie warunków mieszkaniowych tj. przypadłoby poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Odmawia się wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu jeżeli powierzchnia mieszkalna (pokoi) w lokalu opuszczonym przez najemcę w przypadku pozostania osoby samotnej przekroczy 20m², a rodziny wieloosobowej 10m² na osobę. W tym przypadku należy wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na lokal zamienny.

3. Jeżeli dotychczasowy najemca lokalu zalegał z zapłatą czynszu lub innymi opłatami za używanie lokalu, osoby ubiegające się o ustalenie stosunku najmu do lokalu mieszkalnego wchodzi w najem pod warunkiem jednorazowej spłaty zaległości.

4. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i braku przesłanek do wskazania lokalu zamiennego, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając miesięczny termin.

5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe.

§ 18. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia, opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.

3. Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z wnukami najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu, zgodnie z potwierdzeniem wynajmującego przez okres co najmniej 5 lat przed śmiercią najemcy i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Po bezskutecznym upływie terminów określonych w ust. 1 i 2 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

6. Ustala się okres 30 dni od daty zgonu najemcy na przekazanie lokalu przez osoby bliskie do dyspozycji wynajmującego, jeżeli najemca zamieszkiwał samotnie.

Rozdział 12.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 19. 1. Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń w przypadkach uzasadnionych względami społeczno - gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o:

- 1) zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu, jeżeli w zajmowanym dotychczas lokalu powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę wynosi mniej niż 10m², a okres wspólnego zamieszkiwania osób prowadzących gospodarstwo domowe, zgodnie z potwierdzeniem wynajmującego, wynosił co najmniej 5 lat i pod warunkiem nieposiadania zadłużenia czynszowego i innych opłat obciążających najemcę,
- 2) trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, jeżeli będzie skutkowało to powstaniem lokalu samodzielnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Koszty remontu przyłączenia zwolnionego lokalu lub jego części - pokrywa najemca, który wnioskował o dodatkową powierzchnię.

3. Najemcy lokalu położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny samodzielny lokal.

§ 20. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami:

- 1) które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały,
- 2) które po pozbawieniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulowały w całości zaległość w opłatach.

2. Wyrażenie zgody w stosunku do osób wymienionych w ust. 1 pkt 1 następuje pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje taki tytuł, z jednoczesnym zachowaniem kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale i po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 13.

Zasady wyrażania zgody na podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części

§ 21. 1. Umowa podnajmu lokalu w całości lub części przez najemcę albo oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim wymaga zgody Burmistrza, wyrażonej na piśmie.

2. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu następuje w przypadku udokumentowania:

- 1) pracy poza miejscem stałego zameldowania,

2) pobytu w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS),

3) pobytu w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy.

3. Umowa może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

4. Oddanie lokalu lub jego części do używania bez zgody stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 14.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 22. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane w drodze przetargu lub oddane w najem rodzinie gwarantującej płatność czynszu, umieszczonej na liście przydziału lokali na czas nieoznaczony lub oczekującej na lokal zamienny.

2. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego powyżej 80m² w sposób określony w ust. 1, dopuszcza się dokonanie podziału lokalu na dwa lub więcej lokali i wynajęcie ich na zasadach określonych w niniejszej uchwale lub wynajęcia go w drodze licytacji.

3. Zasady organizowania i przeprowadzania licytacji oraz regulamin licytacji ustali Burmistrz w drodze zarządzenia.

4. Stawka wywoławcza czynszu nie może być niższa niż obowiązująca w dniu ogłoszenia licytacji maksymalna stawka czynszu obowiązująca za najem lokali - niezależnie od: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

Rozdział 15.

Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz najmu lokali powstałych w drodze adaptacji

§ 23. 1. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej urzędu informacji o lokalach, które zgodnie z opinią wynajmującego wymagają wykonania remontu kapitalnego, określając: strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, terminie składania oferty.

2. Lokale te mogą być wynajmowane osobom oczekującym na lokale zamienne i umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, jeżeli wyrażą one wolę wykonania remontu na koszt własny bez możliwości refundowania poniesionych kosztów remontu.

3. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną te lokale każdorazowo podejmuje Burmistrz, po uprzednim zweryfikowaniu złożonych ofert, uwzględniając: okres zabiegania o przydział mieszkania, pozycję wniosku na liście przydziału, liczebność rodziny, warunki mieszkaniowe i zdrowotne.

4. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym.

5. Skierowanie do zawarcia umowy najmu zostanie wydane po zakończeniu remontu i przedłożeniu zawiadomienia o zakończeniu robót.

§ 24. 1. W budynkach stanowiących 100% własności gminy przeznacza się pomieszczenia niemieszkalne służące mieszkańcom do użytku wspólnego do nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, adaptacji w celu utworzenia bądź powiększenia lokali mieszkalnych przeprowadzonych na koszt własny.

2. Najemcą lokalu o którym mowa w ust. 1 może być osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone, a w szczególności nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a także w przypadku polepszenia warunków mieszkaniowych, w szczególności występowania poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

Rozdział 16.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych i na czas nieoznaczony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 25. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminnego należy pobierać i składać w okresie od dnia 2 stycznia do dnia 30 września każdego roku kalendarzowego. Złożone wnioski podlegają rozpatrzeniu w IV kwartale danego roku.

2. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy rozpoczyna się od złożenia w urzędzie wypełnionego i potwierdzonego przez właściwe organy/instytucje wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego, do którego dołącza się:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie,
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 3) w przypadku posiadania, orzeczenie o niepełnosprawności wraz z dokumentacją medyczną określającą typ schorzenia, gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej,
- 4) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy: prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie rozwodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy/instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę we wniosku,
- 5) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku, gdy nakaz dotyczy wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem,
- 6) w przypadku osoby nieposiadającej zameldowania na pobyt stały - potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy urząd gminy,
- 7) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy - dokumenty potwierdzające, iż centrum życiowe wnioskodawcy znajduje się na terenie gminy.
- 8) zgoda na gromadzenie, przetwarzanie oraz podanie do publicznej wiadomości danych osobowych niezbędnych do realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściwemu referatowi; zgoda na pozyskiwanie informacji od innych organów i instytucji niezbędnych do dokonania prawidłowej

oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, a także zgoda na przeprowadzenie wizji lokalnej w miejscu zameldowania/zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,

9) brak wyrażenia zgody na przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania lub uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji, a także nieuzasadniona odmowa złożenia przez wnioskodawcę podpisu na protokole sporządzonym podczas wizji - są równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową gminy.

3. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika właściwego referatu a następnie są kierowane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Weryfikacja złożonych wniosków następuje w oparciu o kryteria określone w niniejszej uchwale.

5. Przy kwalifikowaniu wniosku do zawarcia umowy najmu uwzględnia się dodatkową powierzchnię mieszkalną w wysokości 10m², gdy wnioskodawca lub członek jego rodziny zabiegający wraz z nim o zawarcie umowy najmu, porusza się na wózku inwalidzkim, dotknięty jest chorobą nowotworową, porażeniem mózgowym lub jest po transplantacji organów.

6. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz, który określa jej zakres działania i regulamin pracy.

7. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu sporządza się w miesiącu grudniu każdego roku kalendarzowego na rok następny, odrębnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz lokali zamiennych. Burmistrz podaje listy przydziału do publicznej wiadomości w okresie od dnia 15 stycznia do 15 lutego roku następnego poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu.

8. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Osoby, rodziny które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok. W przypadku przekroczenia normy dochodu wnioskodawca zostaje skreślony z rocznej listy przydziału.

9. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny.

10. Wnioskodawcy ujęci na listach przydziału, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodu i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

11. Umowy najmu zawierane są przez gminę na podstawie pisemnego wskazania najemcy wystawionego przez Burmistrza.

12. Zawarcie umowy najmu poprzedzone jest umieszczeniem na rocznej liście zaopiniowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

13. Nieprzyjęcie dwóch ofert lokali przez osoby umieszczone na liście, powoduje skreślenie tych osób z listy przydziału przez Burmistrza.

14. Wnioski osób, rodzin umieszczonych na listach podlegają sprawdzeniu:

- 1) po złożeniu wniosku o najem mieszkania,
- 2) przed zawarciem umowy najmu.

15. Sprawdzanie spełniania warunków może też być dokonywane przez cały okres oczekiwania, licząc od chwili zakwalifikowania na listę oczekujących do zawarcia umowy najmu.

16. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy przydziału lokali socjalnych na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

17. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania właściwego referatu o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

18. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej (materialnej) a także nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

19. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie urzędu w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentów niezbędnych do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą - uważa się za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy najmu.

§ 26. Osoby wynajmujące lokale mieszkalne opłacają czynsz z tytułu najmu, określony Zarządzeniem Burmistrza oraz opłaty określone w art. 7, 8 i 9 ustawy.

Rozdział 17. **Przepisy końcowe**

§ 27. Złożone wcześniej wnioski o przydział mieszkań - przyjęte do realizacji oraz listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, a sporządzone przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają realizacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 28. Traci moc:

- 1) Uchwała Nr LIII/366/10 Rady Miejskiej w Dreddenku z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasabu Gminy Dreddenko,
- 2) Uchwała Nr XXXVII/313/2013 Rady Miejskiej w Dreddenku z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasabu Gminy Dreddenko,

3) Uchwała Nr LIII/411/2014 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 4 lipca 2014 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasabu Gminy Dreżdenko.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dreżdenka.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dreżdenku

Adam Kołwzan

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko został sporządzony na podstawie 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamiana lokali, określone zostały kryteria jakie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego musi spełniać, a także zasady i warunki oraz sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², a także ustalono pierwszeństwo do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne i lokale socjalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Drezdenko.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drezdenko.