

**Załącznik do Uchwały**

**Nr .....**

**Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą**

**z dnia .....**

## **Rozdział I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyń nad Wisłą.
2. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa poprzez opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu – dalej zwana Komisją.
3. Komisja powoływana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą. W skład Komisji Burmistrz powołuje przedstawicieli mieszkańców gminy, w tym radnych.

#### **§ 2.**

1. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale mieszkalne na czas nieoznaczony, lokale socjalne, lokale zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.
2. Do pomocy mieszkaniowej świadczonej przez Gminę Dobrzyń nad Wisłą uprawnieni są mieszkańcy, którzy zamieszkują na jej terenie i nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe.
3. Gmina Dobrzyń nad Wisłą nie zawiera umów najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z osobami, które były właścicielami lokali mieszkalnych i przeniosły ich własność na inne osoby.

#### **§ 3.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Dobrzyń nad Wisłą;
  - 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2014 r. poz. 150 );
  - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 4) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2013 poz. 966);
  - 5) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach

z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

6) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pokoi w lokalu, z którego wnioskodawca ubiega się o przydział;

7) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z praw tego lokatora;

8) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy;

9) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;

10) **samodzielnym lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal spełniający wymogi określone w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

11) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy.

#### § 4.

1. Osoba zainteresowana przydziałem/zamianą lokalu mieszkalnego/socjalnego składa stosowny wniosek o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyń nad Wisłą wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie kryteriów, określonych niniejszą uchwałą.
- 1) potwierdzenie spełnienia kryteriów, określonych niniejszą uchwałą następuje w oparciu o:
  - a) dokumenty urzędowe i prywatne w pierwszej kolejności, a w przypadku braku – oświadczenia osób fizycznych,
  - b) wizje lokalne.
2. Wniosek zostaje zarejestrowany w sekretariacie Urzędu Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.
3. Zarejestrowane wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Komisję.
4. Osoby składające wniosek, pozytywnie zaopiniowany przez Komisję, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą, zostają dopisane do listy oczekujących na przydział lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, lokali zamiennych.
5. Przydział lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.
6. Zawarcie umowy najmu poprzedza każdorazowo ponowna weryfikacja wniosku pod kątem spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą, jeżeli pierwotny wniosek został złożony później niż przed 6 miesiącami.
7. W uzasadnionych przypadkach procedura ponownej weryfikacji wniosku może zostać wszczęta w dowolnym czasie.
8. Wnioskodawcę skreśla się z listy przydziałów w przypadku:
  - 1) niezłożenia aktualnych dokumentów służących do weryfikacji wniosku,
  - 2) braku spełnienia kryteriów, o której mowa w niniejszej uchwale, stwierdzonych w związku z ponowną weryfikacją wniosku,

- 3) odmowy przez wnioskodawcę podpisania umowy najmu lokalu , do którego został skierowany pomimo jego dopasowania do struktury rodziny.
9. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu mieszkaniowego w zasobie Gminy Dobrzyń nad Wisłą nie mogą ubiegać się ponownie o przydział lokalu przez okres 10 lat, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 7 niniejszej uchwały.
10. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków jest jawny, zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 . o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z . późn. zm.). Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

## **Rozdział II**

### **Zasady wynajmowani lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyń nad Wisłą.**

#### **§ 5.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Dobrzyń nad Wisłą przeznaczone są do wynajęcia na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.
2. Kryteria kwalifikacji wniosków;
  - 1) o przydział lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby spełniające warunki zawarte w § 2 oraz:
    - a) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości budynkowej – dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku,
    - b) zaludnienie w lokalu dotychczas zamieszkiwanym, w którym powierzchnia pokoi jest równa/mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub równa/mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
    - c) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość nie przekracza:
      - 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
      - 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
  - 2) o przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby spełniające warunki zawarte § 2 niniejszej uchwały oraz:

- a) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości budynkowej – dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku,
  - b) zaludnienie w lokalu dotychczas zamieszkiwanym, w którym powierzchnia mieszkalna jest równa/mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub równa/mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
  - c) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość nie przekracza:
    - 110 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
    - 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Prawo najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego nie przysługuje osobom, które:
- 1) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniających do starania się o najem lokalu,
  - 2) porzuciły dotychczas zajmowany lokal z zasobów gminnych bez rozliczenia z właścicielem,
  - 3) zbyły przysługujące im wcześniej prawo do lokalu lub nieruchomości.

### **Rozdział III**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy wynajmu mieszkania na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

##### **§ 6.**

- 1. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy.
- 2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony przysługuje osobom, które:
  - 1) pozbawione zostały możliwości zamieszkania w lokalu uszkodzonym w wyniku klęski żywiołowej, pożaru oraz zamieszkują w lokalach zagrożonych katastrofą budowlaną stwierdzoną przez organ nadzoru budowlanego. Lokal może zostać wynajęty do czasu usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, a w

przypadku braku takiej możliwości umowa najmu może być zawarta na czas nieoznaczony, o ile osoby te spełniają warunki określone w § 5. ust.2, pkt.1.

- 2) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego, o ile osoby te pozostają w trudnych warunkach materialnych określonych w § 5. ust.2, pkt.1 są uprawnione do otrzymania lokalu od Gminy na moc ustawy lub na podstawie wyroku sądu.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
  - 1) zamieszkują w lokalu podlegającym opróżnieniu na mocy wyroku sądu, którego wykonanie uzależnione jest od złożenia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego
  - 2) pozbawione zostały możliwości zamieszkania w lokalu uszkodzonym w wyniku klęski żywiołowej, pożaru oraz zamieszkują w lokalach zagrożonych katastrofą budowlaną stwierdzoną przez organ nadzoru budowlanego, o ile osoby te spełniają warunki określone w § 5. ust.2, pkt.2.
4. Pomieszczenie tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:
  - 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia w którym mogą zamieszkać,
  - 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego, lub takiego pomieszczenia nie wskazał wierzyciel lub osoba trzecia.
5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do 2 lat.
6. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
7. Umowę najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego można przedłużyć po upływie oznaczonego w niej czasu na kolejny okres po złożeniu wniosku przez najemcę, o ile spełnia w dalszym ciągu kryteria dochodowe określone uchwałą.
8. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej, z gorszym wyposażeniem. Dopuszcza się zmianę statusu lokalu mieszkalnego na lokale socjalny, jeżeli spełnia on wymogi lokalu socjalnego zgodnie z ustawą.
9. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne oraz nastąpi zmiana przeznaczenia lokalu.

10. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego może być uzależniona od wpłacenia kaucji mieszkaniowej.
11. Wysokość kaucji określa Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

#### § 7.

1. Wypowiadanie umów najmu przez Gminę Dobrzyń nad Wisłą odbywać się może zgodnie z ustawą.
2. Zawarcie umowy z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy może być zawarty:
  - 1) jeżeli utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn określonych w art.11 ust.2 pkt. 2 ustawy, jeżeli:
    - a) dług zostanie uregulowany w całości, łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, z zastrzeżeniem, że warunek ten uważa się za spełniony jeżeli zostało podpisane porozumienie w sprawie spłaty zaległości i jest realizowane,
    - b) Burmistrzowi Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą przysługuje prawo do umorzenia odsetek od długu powstałego z tytułu niepłacenia czynszu i innych opłat,
    - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszalnym, a w przypadku małżonków żadne z nich,
    - d) nie zakłócają porządku domowego.
3. Osoby, które utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkiwania w lokalu socjalnym z przyczyny przekroczenia dochodu uprawniającego do zamieszkiwania w lokalu socjalnym, a ich dochód spełnia warunki do najmu lokalu mieszkalnego, brak jest zaległości w opłatach za używanie lokalu, umowa najmu tegoż lokalu socjalnego może być zawarta na czas nieoznaczony po zmianie statusu zajmowanego lokalu na lokal mieszkalny.
4. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem lokalu mieszkalnego :
  - 1) gdy najemca podjął prace poza miejscem zamieszkania,
  - 2) gdy najemca podjął naukę poza miejscem zamieszkania,
  - 3) gdy najemca podjął leczenie poza miejscem zamieszkania.
5. Odmawia się zgody na podnajem lokalu mieszkalnego jeżeli:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie umowy.

## **Rozdział IV**

### **Zamiany lokali.**

#### **§ 8.**

1. Zamian lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Dobrzyn nad Wisłą może być dokonana jako:
  - 1) wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
  - 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyń nad Wisłą a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyn nad Wisłą.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany oraz brak zaległości w opłatach.
3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyń nad Wisłą a najemcami lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest uzyskanie pisemnej zgody właścicieli lokali.
4. Najemcy lokali, będący osobami niepełnosprawnymi którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali mogą ubiegać się o zamianę na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.
5. Zamiany lokali dokonuje się na pisemny wniosek najemcy, zgodę na zamianę wyrazić muszą wszystkie pełnoletnie osoby wspólnie zamieszkujące z najemcą w lokalu oraz właściciel.
6. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania o sądową eksmisję.
7. Dokonuje się zamian dla najemców posiadających dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie.
8. Parytetem jest zamiana lokali pomiędzy najemcami, jeżeli jeden z lokali położony jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej, w której gmina posiada własne lokale, a zamiana doprowadzi do jego zbycia.

9. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali socjalnych, lokale zostaną wynajęte na okres ustalony w dotychczas obowiązujących umowach najmu każdego z najemców.
10. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy nie jest to w interesie Gminy Dobrzyn nad Wisłą.

## **Rozdział V**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę.**

#### **§ 9.**

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego/lokalu socjalnego przez najemcę lub w przypadku zgonu najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem ( art.691 Kodeksu cywilnego) – osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o najem na ich rzecz pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą do czasu rozwiązania stosunku najmu lub jego zgonu przez okres co najmniej 5 lat i spełniają warunki materialne określone uchwałą, a lokal nie jest obciążony zaległościami. Przez lokal nieobciążony zaległościami rozumie się również sytuację, gdy osoba ta podpisała porozumienie o spłacie zadłużenia, które jest realizowane.
2. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta z byłym współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.
3. W przypadku większej ilości uprawnionych osób, które występują w stosunku najmu po śmierci najemcy umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałe osoby uprawnione. W przypadku braku możliwości ustalenia najemcy, osobę do zawarcia umowy najmu powinien wskazać sąd.

## **Rozdział VI**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.**

#### **§ 10.**

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem najemcy wyłonionego w otwartym przetargu, który zaproponuje największą stawkę z 1m<sup>2</sup>

## **Rozdział VII**

### **Postanowienia końcowe.**

#### **§ 11.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ((Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

## **UZASADNIENIE**

Obowiązująca uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy podjęta została w 2002 r. W okresie od wejścia w życie ww. uchwały do chwili obecnej ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego była kilka razy zmieniana. Wobec zaistniałych zmian oraz upływu czasu zaistniała potrzeba uzupełnienia i uaktualnienia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest celowe i uzasadnione.

Opracował:

Jacek Nowakowski