

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DOBRZYŃ NAD WISŁĄ

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Dobrzyń nad Wisłą następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Gmina Dobrzyń nad Wisłą wynajmuje lokale na czas nieoznaczony oraz oddaje w najem socjalny lokale osobom zamieszkującym na terenie Gminy Dobrzyń nad Wisłą, nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 2. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243);
- 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć ustawę Gminę Dobrzyń nad Wisłą.

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych. Lokale wynajmowane są osobom:

- 1) umieszczonym na rocznej liście mieszkaniowej lub socjalnej;
- 2) wyłonionym z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale;
- 3) których prawo do najmu socjalnego lokalu wynika z prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Odmowa przyjęcia oferty najmu lokalu powoduje, że wniosek zostanie ponownie rozpatrzony w chwili zrealizowania rocznej listy mieszkaniowej lub socjalnej.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza kwoty:

- 1) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. O najem lokalu komunalnego z zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby osiągające

średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek nie wyższy niż:

- 1) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uprawniająca do zastosowania obniżek czynszu dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego, średni, miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza 85 % kwoty najniższej emerytury;

- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub przedstawiono żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza 65 % kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy

§ 6. 1. Burmistrz może przeznaczyć do 6 lokali mieszkalnych rocznie z zasobu mieszkaniowego gminy do najmu związanego ze stosunkiem pracy, które wynajmuje według następujących zasad:

- 1) lokale wynajmuje się wyłącznie na czas trwania stosunku pracy, w związku z którym nawiązuje się najem tych lokali;
- 2) zgodę na najem lokalu wyraża Burmistrz na wniosek zainteresowanego pracodawcy.

2. Dla lokali, o których mowa w ust. 1 nie mają zastosowania zasady określone dla lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy gminy.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zaistnienie:

- 1) zamieszkiwania w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej, albo
- 2) zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w budynku niespełniającym wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, niedostosowanym do rodzaju jej niepełnosprawności.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w pierwszej kolejności są osoby opuszczające, po osiągnięciu pełnoletności, placówki opiekuńczo – wychowawcze lub ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 36 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletności, o ile nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, członkom wspólnoty samorządowej Gminy Dobrzyń nad Wisłą, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 3) po upływie terminu umowy najmu socjalnego utraciły uprawnienia do dalszego jego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego samego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Burmistrza.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest dokonywana na pisemny wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy.

3.1. Lokale mieszkalne z zasobu Gminy będące przedmiotem zamiany nie mogą mieć obciążeń finansowych z tytułu zaległości w opłatach związanych z najmem.

3.2. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie i większej powierzchni dokonywana jest po spełnieniu następujących warunków:

a.najemca uiszczał dotychczas regularnie opłaty związane z najmem lokalu,

b.najemca otrzymał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3.3. Zamiany dokonuje się na zgodny wniosek współnajemców lokali.

4. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami fizycznymi zajmującymi lokal na podstawie tytułu prawnego w innych budynkach (np. w spółdzielni mieszkaniowej) jest możliwa, jeżeli strony spełniają warunki przewidziane niniejszą uchwałą.

4.1. Zamiana następuje na wniosek osób fizycznych mających tytuł prawny do lokali należących do innych zasobów za zgodą właścicieli.

5. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają osoby ubiegające się o zamianę. Niezbędne jest złożenie przez te osoby pisemnego oświadczenia o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń zwrotu poniesionych kosztów.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku zgodnie z art. 21b ustawy.

2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy zobowiązane są do złożenia w terminie do 31 stycznia każdego roku w Urzędzie Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą wniosku, którego wzór określi Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

3. Złożone wniosku podlegają wstępnej weryfikacji przez pracowników Urzędu Miasta i Gminy w Dobrzyniu nad Wisłą. Złożenie niekompletnego wniosku uprawnia Burmistrza do jednokrotnego wezwania wnioskodawcy do jego uzupełnienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

4. Właściwy referat powiadomi pisemnie wnioskodawców o wyniku wstępnej weryfikacji.

5. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku, w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

6. Wniosek, który nie spełni kryteriów zawartych w uchwale zostanie odrzucony.

7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odrzuceniem wniosku.

8. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 lutego do 31 marca każdego roku.

9. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 rok.

10. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powoływana przez Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą w drodze rozporządzenia.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi dwóch przedstawicieli Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą, pracownik Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dobrzyniu nad Wisłą oraz pracownik Urzędu Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Osoby pozostałe w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.) zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy zamieszkiwali w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy i po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) ubiegający się o przyznanie tytułu prawnego do lokalu nie posiada takiego tytułu do innego lokalu,
- 2) spełnia kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy, w miarę potrzeb i możliwości można wydzielić lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu bez barier architektonicznych.
3. W pierwszej kolejności, na lokal, o którym mowa w ust. 1 przeznaczają się lokale położone na parterze.

Rozdział 10.

Lokale zamienne, łączenie i podział lokali

§ 14. Lokale zamienne przysługują najemcom z mocy ustawy oraz tym, którzy zamieszkują w budynkach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie ich na cele publiczne.

§ 15. 1. Burmistrz Miasta i Gminy może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o zwolnione pomieszczenie przylegające do wynajmowanego lokalu.

2. Zgoda, o której mowa w ust. 1 może zostać wyrażona, jeżeli pomieszczenie przylega do wynajmowanego lokalu, a połączone powierzchnie stanowią samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Odmowa przyłączenia dodatkowej powierzchni może nastąpić, jeżeli:

- 1) wnioskodawca posiada zadłużenie z tytułu niepłacenia czynszu zgodnie z zawartą umową;
- 2) wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do lokalu;
- 3) w zajmowanym dotychczas lokalu stwierdzono wykonanie prac niezgodnych z przepisami i wykonanych bez stosownych zezwoleń;
- 4) wnioskodawca zajmuje pomieszczenie tymczasowe.

§ 16. Burmistrz Miasta i Gminy może wyrazić zgodę na podział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, o ile w wyniku podziału powstaną odrębne, samodzielne lokale mieszkalne, w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Rozdział 11.

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

§ 17. Gmina może każdego roku przeznaczyć wolne lokale mieszkalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, na realizację zadań własnych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 i 2369 oraz z 2021 r. poz. 794 i 803) i w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 oraz z 2021 r. poz. 159 i 1006).

Rozdział 12.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 18. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² oddawane są w najem najemcy wyłonionego w otwartym przetargu, który zaproponuje największą stawkę za 1 m².

Rozdział 13.
Inne przypadki zawierania umowy najmu

§ 19. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy podnajmu lokalu w całości lub części przez najemcę.

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

3. Burmistrz nie wyrazi zgody na podnajem lokalu, jeżeli:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach czynszowych;
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu.

4. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.