

92/2022

Projekt Nr

Dyrektor Zakładu Gospodarki
Komunalno-Przemysłowej w Debrznie
mgr inż. Joanna Marczak

D. Uliamek
.....
SPRAWDZIŁ

Sebastian Ćwiora rpr (4.12.24)
.....
RADCA PRAWNY

BURMISTRZ
Marta Urbańska
.....
ZATWIERDZIŁ

88.XIII.2024
Uchwała nr . .2024
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia grudnia 2024 r.

URZĄD MIEJSKI
W DEBRZNIE
WPŁYNIEŁO
DNIĄ
2024 -12- 05
Nr w D.K. *13125/24*
Załączników

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt. 15), art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 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) Rada Miejska w Debrznie **uchwała**, co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Debrznie przyjmuje:

1. Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Debrzno na lata 2025 -2029 stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej Uchwały oraz
2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Debrzno w brzmieniu stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej Uchwały.

§ 2. Rada Miejska w Debrznie wyodrębnia z mieszkaniowego zasobu Gminy Debrzno lokale socjalne wyszczególnione w wykazie stanowiącym **Załącznik Nr 3** do niniejszej Uchwały.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Debrzna.

§ 4. W związku z podjęciem niniejszej Uchwały tracą moc:

1. Uchwała Nr 87.XX.2019 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 17 stycznia 2020 r. poz. 565) oraz

2. Uchwała Nr 71.L.2021 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 29 października 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 18 listopada 2021 r. poz. 4216).

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

WIELOLETNI PROGRAM

GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY DEBRZNO NA LATA 2025 – 2029

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DEBRZNO W LATACH 2025–2029

§ 1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Debrzno wynosi 73 budynki, w tym 12 budynków będących w 100% własnością Gminy Debrzno, budynki wybudowane głównie w latach 1920–1945 oraz częściowo w latach 60. i 70., a także jeden budynek oddany do użytkowania w 2019 roku. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Debrzno wynosi 7471,43 m², w tym 34 lokale socjalne.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych na lata 2025–2029. Gmina Debrzno planuje adaptację pomieszczeń z zamiarem przekształcenia ich na cele mieszkalne, co pozwoli na zwiększenie dostępnej liczby lokali; ponadto rozpoczyna prace nad przygotowaniem planów inwestycyjnych w zakresie budowy nowych mieszkań pozyskanych dla zasobu mieszkaniowego. Wskazane wyżej inicjatywy mają na celu zaspokojenie rosnących potrzeb mieszkańców oraz poprawę jakości życia na obszarze Gminy Debrzno. Uwzględnienie tych działań w prognozie jest kluczowe dla jej realistycznego i efektywnego opracowania, co zapewni adekwatne zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym w nadchodzących latach. Przewidywana liczba budynków mieszkalnych oraz powierzchnia lokali gminnych w podziale na lata przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	2025	2026	2027	2028	2029
1	Budynki z udziałem gminy (szt.)	73	73	74	76	76
2	Powierzchnia zasobów gminnych (m ²)	7 471	7 471	8 100	8 200	8 200
3	Powierzchnia lokali socjalnych (m ²)	1 128	1 128	1 128	1 128	1 128
4	Liczba lokali ogółem (szt.)	173	173	175	177	177
	w tym lokale socjalne	34	34	34	34	34

§ 3. **Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.** Stan techniczny budynków komunalnych jest bardzo zróżnicowany i zależy od:

1. **Wiek**

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne została zrealizowana w latach bezpośrednio przed- i powojennych. Są to więc obiekty 70-letnie lub starsze, które są mocno wyeksploatowane. W 2019 roku oddano do użytku 12 nowych lokali komunalnych, jednak pozostałe budynki, w związku z ich wiekiem, charakteryzują się różnym poziomem zużycia technicznego. Budynki te są odzwierciedleniem wymagań oraz norm obowiązujących w czasach ich realizacji, co powoduje obecnie występowanie licznych wad budowlanych. Usuwanie tych wad oraz skutków ich istnienia generuje dodatkowe koszty.

Do typowych problemów należą:

- 1) brak lub uszkodzone izolacje przeciwwilgociowe (pionowe i poziome),
- 2) brak odpowiedniej izolacji termicznej przegród zewnętrznych i dachów,
- 3) zużyta stolarka drzwiowa i okienna,
- 4) zniszczone pokrycia dachowe,
- 5) przestarzałe instalacje elektryczne, wodociągowe i kanalizacyjne,
- 6) problemy z fundamentami i systemami drenażowymi.

2. **Konstrukcji**

Zróżnicowanie konstrukcji budynków, wynikające z różnych okresów ich realizacji, wpływa na ich stan techniczny. Starsze budynki wykazują wyższy poziom zużycia oraz większe obciążenie wadami konstrukcyjnymi.

3. **Wyposażenia**

Stan wyposażenia budynków komunalnych na rok 2024 przedstawia się następująco:

1. Kanalizacja – ponad 90% budynków wyposażonych w kanalizację, jednak na terenach wiejskich nadal występują zbiorniki bezodpływowe (szamba). Systematycznie przyłączane są kolejne budynki do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni.

2. Woda – 99,5% budynków podłączonych do sieci wodociągowej, tylko jeden budynek korzysta ze studni.

3. Gaz – mniej niż 5% budynków korzysta z gazu dostarczanego z zewnętrznych zbiorników.

4. Prąd – 100% budynków ma dostęp do energii elektrycznej, ale wewnętrzna instalacja w większości lokali wykonana jest z aluminium i wymaga modernizacji. Wymiany najgorszych instalacji dokonuje się w zaledwie kilku lokalach rocznie, co jest niewystarczające.

5. Ogrzewanie centralne – mniej niż 4,3% budynków wyposażonych jest w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Budynki z centralnym ogrzewaniem są głównie własnością wspólnot mieszkaniowych, w których udział Gminy jest niewielki.

W latach 2011–2024 wykonywano systematyczne modernizacje instalacji centralnego ogrzewania, obejmujące przyłączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej. Ostatnie inwestycje tego typu miały miejsce w 2018 roku.

PLANOWANE DZIAŁANIA REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

§ 4. Cele na lata 2025–2029

1. Modernizacja infrastruktury elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej jest konieczna z uwagi na wysoki stopień wyeksploatowania obecnych instalacji, co wpływa na komfort użytkownika lokali oraz bezpieczeństwo mieszkańców. Przeprowadzenie niezbędnych modernizacji pozwoli na poprawę funkcjonalności oraz niezawodności systemów.

2. Termomodernizacja budynków, w tym poprawa izolacji, jest kluczowa w celu zmniejszenia strat ciepła i poprawy efektywności energetycznej zasobów mieszkaniowych Gminy Debrzno. Działania te przyczynią się do obniżenia kosztów eksploatacyjnych, co wpłynie na obniżenie opłat ponoszonych przez najemców.

3. Rozbudowa systemów centralnego ogrzewania, szczególnie w budynkach wielorodzinnych, jest niezbędna, aby zminimalizować koszty indywidualnego ogrzewania przez najemców. Inwestycje w rozbudowę systemów ogrzewania pozwolą na zwiększenie komfortu cieplnego w mieszkaniach oraz zmniejszenie wydatków mieszkańców związanych z ogrzewaniem.

4. Utrzymanie stanu budynków w stanie nie pogorszonym oraz stała poprawa ich stanu technicznego stanowi priorytet w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Debrzno. Podejmowane będą działania mające na celu bieżące utrzymanie budynków w odpowiedniej kondycji, aby zapewnić ich bezpieczeństwo i komfort mieszkańcom.

5. W przypadku najbardziej zdegradowanych budynków, których remont lub bieżące utrzymanie byłoby zbyt kosztowne i nieopłacalne, przeprowadzona zostanie rozbiórka. Najemcy takich budynków zostaną przeniesieni do innych zasobów gminnych, dostosowanych do obowiązujących standardów bezpieczeństwa i komfortu.

6. Podniesienie standardu budynków, zarówno w zakresie wyposażenia, jak i stanu technicznego, będzie realizowane w miarę dostępnych środków finansowych, dążąc do zapewnienia mieszkańcom jak najlepszych warunków życia.

§ 5. Zakres planowanych prac

W latach 2025–2029 planowane będą różnorodne prace remontowe, dostosowane do specyfiki budynków oraz ich przeznaczenia. Zakres i kolejność tych działań będą zależały od następujących czynników:

1. Stopień zużycia technicznego budynków – każdemu budynkowi przypisany będzie odpowiedni priorytet w zakresie prac remontowych w zależności od jego stanu technicznego i potrzeby wykonania konkretnych działań.

2. Dostępne środki finansowe – głównym źródłem finansowania remontów będą opłaty czynszowe wnoszone przez najemców. W związku z ograniczeniami budżetowymi, opłaty czynszowe w dalszym ciągu będą dostosowane do możliwości finansowych mieszkańców, co niestety może powodować, że środki te nie pokryją w pełni faktycznych kosztów niezbędnych remontów.

Działania te mają na celu stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Debrzno, jednak należy liczyć się z ograniczeniami finansowymi, które mogą wpłynąć na tempo realizacji zaplanowanych prac.

§ 6. Partycypacja najemców w kosztach remontów

Aby przyspieszyć poprawę stanu technicznego budynków, w latach 2025–2029 dopuszcza się możliwość **partycypowania najemców w kosztach remontów**. Udział ten będzie dobrowolny i realizowany na zasadach określonych w pisemnych porozumieniach z najemcami. Przykładowe formy wsparcia to:

1. finansowanie części kosztów wymiany stolarki okiennej, drzwiowej lub instalacji,
2. wspólne działania w zakresie drobnych prac modernizacyjnych (np. remontów klatek schodowych).

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 7. Prognoza sprzedaży na lata 2025–2029

Gmina Debrzno, kierując się potrzebami mieszkańców, będzie prowadziła zróżnicowane działania w obszarze gospodarki mieszkaniowej, zmierzające zarówno do poprawy jakości istniejącego zasobu mieszkaniowego, jak i jego racjonalizacji. Na podstawie analizy sprzedaży lokali mieszkalnych, stwierdza się sprzedaż w latach kształtowała się na poziomie:

2020: 4 lokale (średnia wielkość lokali 45 m²),

2021: 7 lokali (średnia wielkość lokali 40 m²),

2022: 9 lokali (średnia wielkość lokali 50 m²),

2023: 9 lokali (średnia wielkość lokali 45 m²),

2024: 3 lokale (średnia wielkość lokali 40 m²).

Przewiduje się sprzedaż średnio 5–8 lokali rocznie, co pozwoli na racjonalizację zasobów mieszkaniowych. Szczegóły planu sprzedaży przedstawiają się następująco:

Rok	Ilość (szt.)	Średnia powierzchnia (m ²)	Łączna powierzchnia (m ²)
2025	5	40	200
2026	6	40	240
2027	8	40	320
2028	5	40	200
2029	7	40	280

§ 8. Kluczowe działania w latach 2025–2029

W celu ograniczenia kosztów związanych z utrzymaniem i remontami starszych budynków mieszkalnych, szczególnie tych wybudowanych przed końcem lat 70., Gmina wprowadziła korzystne bonifikaty dla najemców, zachęcając ich do wykupu mieszkań. Proces ten ma na celu zmniejszenie liczby lokali pozostających w zasobie komunalnym, przy jednoczesnym skoncentrowaniu się na utrzymaniu lokali socjalnych oraz niewielkiego zasobu komunalnego o strategicznym znaczeniu. Najemcom, którzy nie zdecydują się na wykup lokalu, po wcześniejszym zaoferowaniu możliwości jego nabycia, Gmina będzie wypowiadać umowy najmu, proponując w zamian wynajem innego lokalu z zasobu komunalnego. **Nowo wybudowane budynki mieszkalne nie będą podlegały od razu sprzedaży**, co pozwoli zachować ich wartość i funkcję w dłuższej perspektywie.

§ 9. Optymalizacja

W ramach optymalizacji gospodarki mieszkaniowej Gmina będzie prowadziła następujące działania:

1. Sprzedaż lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – z prawem pierwszeństwa nabycia dla dotychczasowych najemców odnośnych lokali.
2. Zamiana lokali w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali – umożliwienie prywatyzacji mieszkań poprzez dostosowanie ofert do potrzeb mieszkańców.
3. Wskazywanie lokali zamiennych w przypadku rezygnacji najemcy z prawa pierwokupu – a następnie sprzedaż takich mieszkań w drodze przetargu.

Przeprowadzone działania mają na celu:

1. Zmniejszenie kosztów udziału Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych – dzięki redukcji liczby mieszkań komunalnych w tych budynkach oraz ograniczeniu wydatków na ich remonty i modernizacje.
2. Zwiększenie dynamiki odnowy zasobów mieszkaniowych – zarówno poprzez remonty i modernizacje istniejących budynków, jak i budowę nowych obiektów mieszkalnych, dostosowanych do aktualnych potrzeb mieszkańców.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 10. Czynsz

Burmistrz Debrzna ustala, w drodze zarządzenia, stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 11. Rodzaje czynszów

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale zamienne,

- za lokale socjalne.

§ 12. Zakres czynszu

Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 13. Opłaty dodatkowe

Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.

§ 14. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu

Przez *powierzchnię użytkową* lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w tym pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Za powierzchnię użytkową lokalu **nie uważa się** powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Przy ustalaniu stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową według poniższej tabeli oczynszowania mieszkań:

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	% stawki bazowej
1	Mieszkanie z CO, WC, łazienka z ciepłą wodą	+25%
2	Mieszkanie z CO, WC, łazienka bez ciepłej wody	100%
3	Mieszkanie z WC i łazienką	-5%
4	Mieszkanie z WC lub łazienką	-5%
5	Mieszkanie tylko z wodą, kanalizacją	-10%
6	Mieszkanie bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej	-15%
7	Mieszkanie - wieś	-10%
8	Mieszkanie - wieś w zabudowie rozproszonej	-10%

§ 15. Podwyższanie i obniżanie czynszu

1. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy od następnego miesiąca, po pozytywnie rozpatrzonym wniosku.

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz lub administrator zasobu mieszkaniowego.

6. Obniżek czynszu nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:

a) 35m² – dla 1 osoby,

b) 40m² – dla 2 osób,

c) 45m² – dla 3 osób,

d) 55m² – dla 4 osób,

e) 65m² – dla 5 osób,

f) 70m² – dla 6 osób, a w przypadku zamieszkiwania większej liczby osób dla każdej kolejnej zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5m².

§ 16. Zmiany czynszu

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na standard mieszkania, a tym samym na wysokość czynszu.

2. W przypadku podjęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 50%.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w § 14.

4. Czynsz najmu płacony jest z góry do 25 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

5. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCE W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 17. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Debrzna, a w jego imieniu Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie na podstawie statutu i udzielonego pełnomocnictwa. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

1. Ewidencjonowaniu nieruchomości,
2. Zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
3. Wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
4. Współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,
5. Podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku do najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
6. Konserwacji i bieżących remontach budynku.

§ 18. Przepisy i zasady zarządzania

Zarządzanie:

- Zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725); ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.), ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 poz 1061), odnośnych uchwał Rady Miejskiej w Debrznie i innych przepisów,
- Lokalami stanowiącymi współwłasność odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), Kodeksu Cywilnego i innych przepisów.

Nie wyklucza się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno w latach 2025 – 2029, jak również powierzenia zarządzania innym uprawnionym podmiotom.

§ 19. Komercjalizacja gospodarowania

Postępujące ograniczenie rynkowych zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zwiększenie zakresu administracyjnego ustalania stosunków najmu wyklucza komercjalizację tej sfery usług, jaką jest gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 20. Polityka czynszowa

Polityka czynszowa Gminy Debrzno powinna dążyć do kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029 w taki sposób, aby w możliwym do osiągnięcia stopniu zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem jest stopniowe zmniejszanie zależności od dopłat z budżetu Gminy na utrzymanie zasobów mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę aktualną wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz

rosnące potrzeby remontowe lokali, należy stwierdzić, że obecna stawka czynszu jest zbyt niska, aby w pełni pokrywać te koszty. Prognozuje się, że w ramach realizacji Programu, wysokość czynszu będzie stopniowo rosła w ciągu najbliższych lat, aby zapewnić stabilność finansową i adekwatność do potrzeb remontowych oraz utrzymaniowych zasobów mieszkaniowych.

Średnie stawki czynszu (w zł) w zasobach komunalnych w latach 2025 - 2029:

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Średni czynsz za 1 m ²	5,70	6,40	7,10	8,00	9,00

§ 21. Wzrost opłat

Podwyżki czynszu są konieczne, aby Gmina Debrzno mogła skutecznie zarządzać zasobami mieszkaniowymi, poprawiać ich standard i odpowiadać na potrzeby mieszkańców, jednocześnie reagując na wzrost kosztów zewnętrznych. Zachowanie stopniowych, ale wyraźnych wzrostów pozwoli przygotować lokatorów na zmiany i uniknąć zbyt dużego obciążenia w krótkim czasie. Uzasadnienie wzrostu opłat za czynsz:

1. Rosnące koszty utrzymania nieruchomości. Wzrost cen energii elektrycznej, gazu i ogrzewania, które są niezbędne do utrzymania lokali w odpowiednim standardzie.

2. Wyższe koszty materiałów budowlanych i usług remontowych wpływają na zwiększenie wydatków na konserwację budynków.

3. Inflacja. Ogólny wzrost cen dóbr i usług na rynku wpływa na konieczność dostosowania opłat czynszowych, aby pokryć bieżące wydatki związane z utrzymaniem mieszkań.

4. Modernizacja infrastruktury. Plany remontów i inwestycji, takie jak poprawa stanu technicznego budynków, wymiana instalacji czy poprawa estetyki nieruchomości, wymagają większych nakładów finansowych.

5. Konieczność pokrycia zaległości i utrzymania płynności. Wysokie zadłużenie niektórych lokatorów wymusza podniesienie stawek czynszu, aby gmina mogła utrzymać płynność finansową oraz wywiązywać się z obowiązków wobec mieszkańców.

6. Czynsz za lokale mieszkalne pozostawał na niezmiennym poziomie przez wiele lat, co miało na celu wsparcie mieszkańców w trudnych czasach i umożliwienie im stabilizacji finansowej. Jednakże z uwagi na rosnące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych, konieczne jest podniesienie stawki czynszu.

§ 22. Możliwość odpracowania zadłużenia.

Najemcy oraz osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do faktycznie zajmowanego lokalu, a znajdują się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, mogą odpracować zaległości czynszowe wobec Gminy Debrzno w dopuszczalnej prawem i praktykowanej formie świadczenia zastępczego (a zatem nie w formie szeroko rozumianego *zatrudnienia*, lecz w formie *świadczenia w miejsce wykonania* w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego).

Osoby zainteresowane odpracowaniem zadłużenia mają prawo skontaktować się z administratorem w celu:

1. uzyskania szczegółowych informacji dotyczących możliwości odpracowania długu,
2. ustalenia warunków i zakresu świadczenia rzeczowego,
3. zawarcia stosownej umowy określającej warunki realizacji prac.

Przedmiotem świadczenia mogą być prace porządkowe lub usługowe wykonywane na rzecz Gminy Debrzno lub jej jednostek organizacyjnych, zgodnie z ustaleniami dokonanyymi z administratorem. Warunki realizacji świadczenia rzeczowego muszą być zgodne z przepisami prawa oraz uwzględniać możliwości i potrzeby Gminy Debrzno.

§ 23. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

W latach 2025–2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej w Gminie Debrzno odbywać się będzie z następujących źródeł:

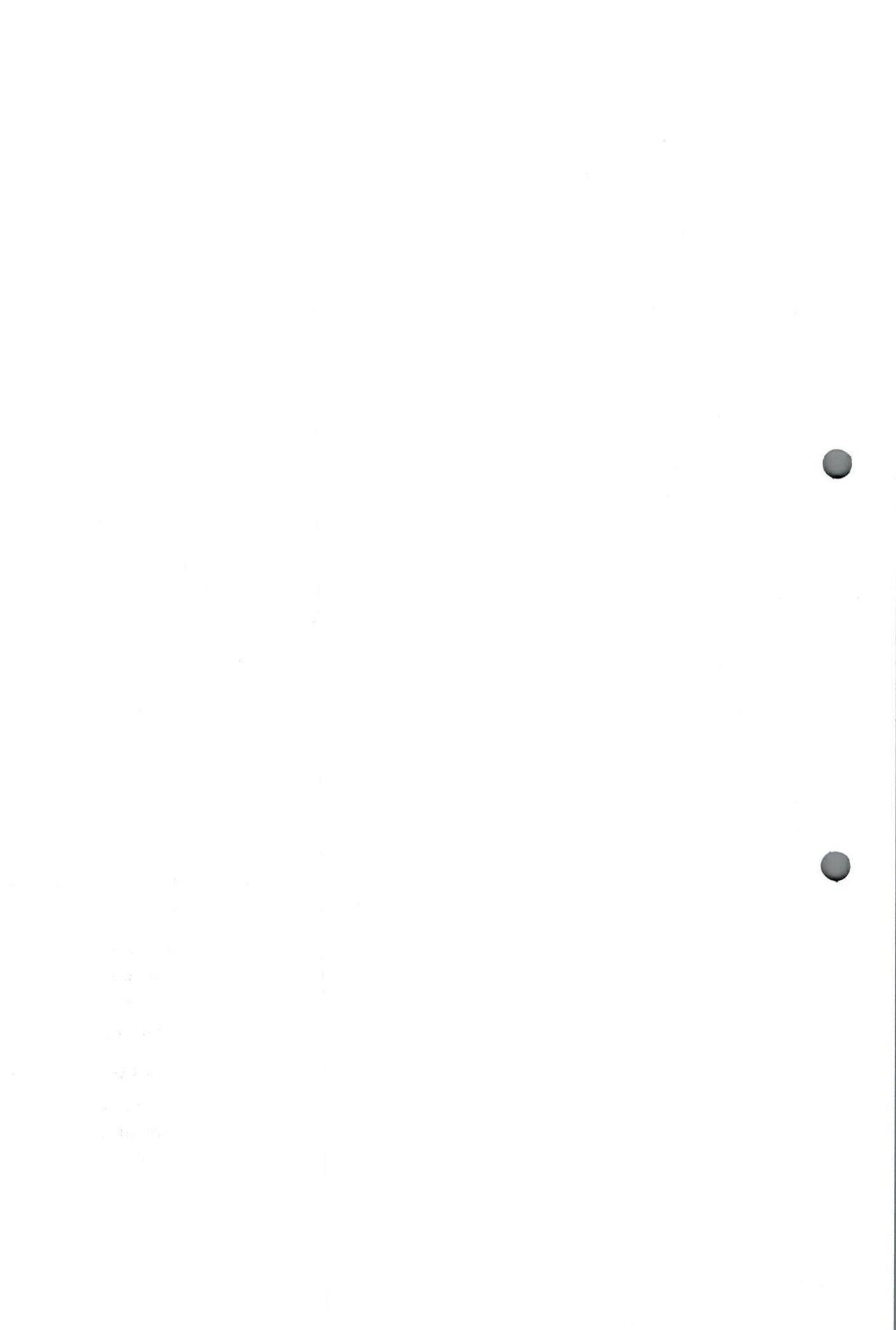
1. Wpływy z czynszów – środki pozyskiwane od najemców mieszkań komunalnych i socjalnych stanowią podstawowe źródło finansowania bieżącej gospodarki mieszkaniowej, w tym utrzymania i remontów budynków.

2. Środki z budżetu gminy – w przypadku niewystarczającej wysokości wpływów z czynszów, konieczne będzie uzupełnienie funduszy z budżetu Gminy Debrzno, z przeznaczeniem na realizację priorytetowych zadań remontowych i modernizacyjnych.

3. Dotacje celowe – pozyskiwane na podstawie programów krajowych, wojewódzkich lub unijnych, które będą wspierały realizację działań z zakresu poprawy stanu technicznego budynków, termomodernizacji czy modernizacji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

*Zatwierdzam materialnoprawnie w
w/w brzmieniu*

Sebastian Ćwiora rpr 4.12.2024



**Wykaz lokali socjalnych
wydzielonych z Zasobu mieszkaniowego Gminy Debrzno**

Ulica i numer budynku	Numer mieszkania	m2
BARLICKIEGO 1	1	49,80
DŁUGA 7	1	38,86
DŁUGA 7	2	38,23
DŁUGA 7	4	47,08
DŁUGA 13	12	33,48
JEZIORNA 6	1	32,76
MOKOTOWSKA 5	1	40,70
MOKOTOWSKA 5	2	50,30
MOKOTOWSKA 5	3	25,05
MOKOTOWSKA 5	4	40,70
MOKOTOWSKA 5	5	50,30
MOKOTOWSKA 5	6	26,00
MOKOTOWSKA 5	7	27,30
MOKOTOWSKA 5	8	50,30
MOKOTOWSKA 5	9	41,80
MOKOTOWSKA 5	10	26,42
MOKOTOWSKA 5	11	50,30
MOKOTOWSKA 5	12	41,80
BOBOSZEWO 4	1	25,17
BOBOSZEWO 4	1a	33,94
BOBOSZEWO 4	2	23,45
BOBOSZEWO 4	3	23,48
BOBOSZEWO 4	4	23,67
BOBOSZEWO 4	5	24,20
BOBOSZEWO 4	6	10,00

BOBOSZEWO 4	7	21,98
BOBOSZEWO 4	7a	10,17
BOBOSZEWO 4	8	24,33
BOBOSZEWO 4	8a	23,48
POKRZYWY 2	3	47,62
POKRZYWY 7	2	53,53
SKOWARNKI 9	2	39,62
SKOWARNKI 10	4	19,65
SKOWARNKI 10	4a	12,90
	Suma	1128,37

Zatwierdzam formalnoprawnie
Sebastian Ćwiora
Radca prawny

4.12.2024

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DEBRZNO

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje po zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

3. Mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno zarządza Burmistrz Debrzno.

4. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina może realizować zadania wynikające z ustawy i uchwały, na podstawie porozumień zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.

5. Gmina może wydzielić z mieszkaniowego zasobu lokale z przeznaczeniem na mieszkania treningowe i wspomagane (w poprzednim stanie prawnym określane jako: *mieszkania chronione*), które będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Debrznie.

§ 2. Określenie użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

1. **ustawa** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725);

2. **artykuł** bez bliższego określenia - artykuł ustawy wymienionej w § 2 pkt 1 niniejszej uchwały;

3. **Gmina** - należy przez to rozumieć Gminę Debrzno;

4. **mieszkaniowy zasób** - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

5. **członek wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które faktycznie zamieszkują na terenie Gminy Debrzno z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy Debrzno;

6. **mieszkanie treningowe i mieszkania wspomagane** – mieszkania, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1693)

7. **lokal o nadmiernym zaludnieniu** - należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;

8. **powierzchnia ogólna pokoi** - łączna powierzchnia wszystkich pokoi w lokalu. Powierzchnię ogólną pokoi w lokalu, w którym nie ma wydzielonej kuchni, aneksu lub wnęki kuchennej- pomniejsza się o 3 m². Za pokój nie uważa się pomieszczenia o powierzchni poniżej 6 m²;

9. **wnioskodawca** - wnioskodawca to osoba fizyczna, która składa wniosek do Burmistrza Debrzna o objęcie w najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy Debrzno;

10. **gospodarstwo domowe** - Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335), przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, samodzielnie zajmującą lokal mieszkalny, bądź gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które wywodzą swoje prawa do zamieszkiwania z prawa tej osoby;

11. **osoba bezdomna** - osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowaną na pobyt stały, w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;

12. **dochód** - osiągnany przez gospodarstwo domowe dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2023.1335 t.j.);

13. **najniższa emerytura** - obowiązująca kwota najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

14. **skierowanie** - dokument kierujący do zawarcia umowy najmu lokalu w formie zarządzenia wydany przez Burmistrza Debrzna lub osobę działającą w jego imieniu;

15. **posiadanie centrum życiowego w Gminie** - posiadanie miejsca zamieszkania na terenie Gminy Debrzno. To miejsce, w którym osoba wykonuje swoje codzienne obowiązki, realizuje swoje potrzeby życiowe (takie jak korzystanie z usług publicznych, edukacji, transportu czy służby zdrowia) oraz angażuje się w życie społeczne i lokalne;

16. **lista oczekujących na najem lokalu mieszkalnego** - lista gospodarstw domowych zakwalifikowanych do objęcia w najem lokalu mieszkalnego;

17. **lista oczekujących na najem socjalny lokalu** - lista gospodarstw domowych zakwalifikowanych do objęcia w najem lokalu socjalnego;

18. **Spółeczna Komisja Mieszkaniowa** - powołana zarządzeniem Burmistrza Debrzna Spółeczna Komisja Mieszkaniowa działająca przy Burmistrzu Debrzna jako organ opiniodawczy w rozstrzygnięciu spraw mieszkaniowych Gminy;

19. **tyczasowe pomieszczenie** – zdefiniowane zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j.);

ROZDZIAŁ II

WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB PODNAJEM LOKAL NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM LOKALU SOCJALNEGO ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA STOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§ 3. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które łącznie spełniają kryteria:

1. zamieszkują na terenie Gminy Debrzno i posiadają co centrum życiowego na terenie Gminy Debrzno przez co najmniej dwa lata przed datą złożenia wniosku o najem w/w lokalu;

2. uzyskują dochody uzasadniające w oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;

3. nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawców do ich poprawy.

4. żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.

§ 4. 1. Do zawarcia umowy najmu **socjalnego lokalu** kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w badanym okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza:

1. do 150 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
2. do 100 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

2. Do zawarcia umowy najmu **lokalu komunalnego** na czas nieokreślony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w badanym okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza:

1. do 200 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
2. do 150 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 5. Zasady i warunki stosowania obniżek i podwyższające stawki czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zostały określone w załączniku nr 1 uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno na lata 2025-2029.

ROZDZIAŁ III

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY ORAZ KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWA ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALU

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uważa się:

1. zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu w rozumieniu niniejszej uchwały;
2. wnioskodawca posiada status osoby bezdomnej w rozumieniu niniejszej uchwały;
3. nabycie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy orzeczenia sądowego;
4. utratę uprawnienia do zamieszkiwania w lokalu na mocy decyzji administracyjnej;
5. utratę mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
6. zamieszkiwanie w lokalu lub miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
7. używanie lokalu usytuowanego w budynku Gminy, który wymaga opróżnienia, w związku z koniecznością wyburzenia budynku, remontu lub wykwaterowania związanego z realizacją inwestycji Gminy.

§ 7. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, określono jak niżej:

Lp.	Kryterium	Punktacja	Uwagi (wymagane dokumenty)
1. Piecza zastępcza			
1.1	Wychodzenie z placówki opiekuńczo-wychowawczej, regionalnej placówki opiekuńczo-terapeutycznej, rodzinnego domu dziecka, rodziny zastępczej.	30	Wniosek o najem musi być złożony nie później niż przed upływem 24 miesięcy od osiągnięcia pełnoletności.
2. Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego			
2.1	Znaczny stopień niepełnosprawności	20	Orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności
2.2	Umiarkowany stopień niepełnosprawności.	15	Orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.
2.3	Lekki stopień niepełnosprawności.	10	Orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności.
2.4	Niepełnosprawne dziecko wymagające stałej opieki	30	Orzeczenie o niepełnosprawności z odpowiednim zapisem.
2.5	Niepełnosprawne dziecko niewymagające opieki stałej.	15	Orzeczenie o niepełnosprawności.
3. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej			
3.1	Wnioskodawca realizujący indywidualny program wychodzenia z bezdomności.	10	Zaświadczenie z OPS potwierdzające realizację programu.

3.2	Wnioskodawca bez programu wychodzenia z bezdomności, przebywający w schronisku/noclegowni.	5	Zaświadczenie z placówki potwierdzające przebywanie.
4. Udokumentowany okres zamieszkiwania na terenie Gminy Debrzno			
4.1	od 4 do 10 lat	10	Punkty naliczane są wyłącznie na podstawie zaświadczenia o zameldowaniu lub zaświadczenia z Urzędu Skarbowego
4.2	powyżej 10 lat	20	Punkty naliczane są wyłącznie na podstawie zaświadczenia o zameldowaniu lub zaświadczenia z Urzędu Skarbowego
5. Przemoc w rodzinie			
5.1	Osoba dotknięta przemocą domową.	10	Potwierdzenie przez OPS.
6. Przebywanie w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiet w ciąży			
6.1	Przebywanie powyżej 12 miesięcy.	5	Zaświadczenie z ośrodka.
6.2	Przebywanie do 12 miesięcy.	5	Zaświadczenie z ośrodka.
7. Wiek wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego			
7.1	Jednoosobowe gospodarstwo domowe (70+).	5	Podanie numeru PESEL
7.2	Wieloosobowe gospodarstwo domowe (70+).	5	Podanie numeru PESEL
8. Wcześniejsze ubieganie się o najem lokalu			
8.1	Nieprzerwany okres oczekiwania na najem – za każdy pełny rok.	5	Dokumentacja potwierdzająca czas oczekiwania.
9. Stosunek do wcześniej złożonych propozycji najmu			
9.1	Odrzucenie trzech pierwszych propozycji najmu.	-10	Dotyczy propozycji odrzuconych po wejściu w życie uchwały.
9.2	Odrzucenie każdej kolejnej propozycji najmu.	-5	Dotyczy propozycji odrzuconych po wejściu w życie uchwały.
10. Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania			
10.1	Powierzchnia pokoi na osobę nie przekracza 5 m ² .	5	Dokumentacja dot. warunków mieszkaniowych.
10.2	Zamiana lokalu na większy.	5	Dokumentacja dot. aktualnie zajmowanego lokalu.

11. Warunki mieszkaniowe			
11.1	Zamieszkiwanie w lokalu wyłączonym z użytkowania z powodu zagrożenia.	20	Decyzja nadzoru budowlanego.
12. Sytuacja rodzinno-opiekuńcza			
12.1	Wychowywanie dziecka w wieku do 18 lat (lub do 25 lat w przypadku kontynuacji nauki) – za każde dziecko.	5	Zaświadczenie o kontynuacji nauki dla dzieci 18+.
12.2	Samotne wychowywanie dziecka w wieku do 18 lat (lub do 25 lat w przypadku kontynuacji nauki).	5	Zaświadczenie o kontynuacji nauki dla dzieci 18+.
13. Zbycie poprzednio zajmowanego lokalu			
13.1	Zbycie lokalu w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku.	-10	Dotyczy sprzedaży lokalu (nie dotyczy utraty wskutek licytacji komorniczej).
14. Sposób korzystania z obecnie zajmowanego lokalu			
14.1	Zaległości w opłatach za używanie zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu (co najmniej 3-miesięczne)	-10	Informacja od administratora.
14.2	Korzystanie z zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom	-10	
14.3	Samowolne zajęcie lokalu	-10	

ROZDZIAŁ IV

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALI ORAZ SPÓSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 8. Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu podlega kontroli społecznej sprawowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 9. 1. Burmistrz Debrzna powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową i określa zadania Komisji, która wydaje opinie do złożonych wniosków i przekazuje je do rozpatrzenia przez Burmistrza Debrzna.

2. Do zadań Komisji, o której mowa w ust.1, należy w szczególności weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkanie, wyrażanie opinii przy ustalaniu list oczekujących na lokal mieszkalny i najem socjalny lokalu, opiniowanie spraw związanych z zamianą mieszkań oraz przyznawaniem i wypowiedaniem przez Burmistrza prawa najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 10. W wyjątkowych przypadkach, bez obowiązku uprzedniego umieszczenia na liście, Burmistrz Debrzna może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu lokalu, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej lub względami współżycia społecznego w odniesieniu do ciężkiej sytuacji życiowej, rodzinnej lub zdrowotnej danej osoby lub rodziny.

§ 11. 1. Wnioskodawcy spełniający kryteria zawarte w § 4 uchwały są kwalifikowani na listy oczekujących na skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Ostateczna weryfikacja wniosków i list (główna, socjalna) następuje do dnia 31 marca każdego roku. Osoby, które złożą wniosek po zatwierdzeniu listy przez Burmistrza Debrzna, zostają umieszczone na liście rezerwowej.

3. W przypadku niedostarczenia przez wnioskodawcę wniosku, o którym mowa w ust. 2 osoba ta zostaje nieujęta na liście oczekujących.

4. Listę osób oczekujących na mieszkanie komunalne i socjalne zatwierdza Burmistrz Debrzna.

5. Dwukrotna odmowa przyjęcia zaproponowanego lokalu skutkuje skreśleniem z listy oczekujących.

§ 12. Procedura postępowania w sprawach najmu lokali

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od wypełnienia wniosku o najem lokalu mieszkalnego na ustalonym formularzu. Wniosek określony w drodze Zarządzenia Burmistrza Debrzna wraz z dokumentacją należy złożyć w siedzibie Urzędu Miejskiego w Debrznie w Sekretariacie Urzędu.

2. Ocena kompletności treści wniosku odbywa się przez pracownika Urzędu Miejskiego wyznaczonego przez Burmistrza Debrzna.

3. Kompletny wniosek trafia pod ocenę Społecznej Komisji Mieszkaniowej przy Burmistrzu Debrzna, która swoje posiedzenia odbywa zgodnie z ustalonym rocznym planem pracy.

4. Ocena wniosku przez Komisję polega na weryfikacji spełnienia kryteriów dochodowych i metrażowych zawartych we wniosku, zgodnie z założeniami niniejszej uchwały. Z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządzany jest protokół, w którym zawarte są rekomendacje Komisji odnośnie każdego złożonego wniosku i ocena spełnienia kryteriów warunkujących umieszczenie wnioskodawcy na liście do przydziału lokali.

5. Protokół z posiedzenia Komisji jest upubliczniony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Debrznie oraz na stronie BIP Gminy Debrzno, z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych.

6. W oparciu o rekomendacje Komisji Burmistrz podejmuje decyzję o dopisaniu poszczególnych wniosków na listę przydziału lub listę rezerwową.

7. Zawarcie umowy najmu z osobą z listy przydziału mieszkań poprzedzone jest opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz zarządzeniem Burmistrza w tej sprawie. Zarządzenie jest upublicznione na tablicy ogłoszeń oraz na stronie BIP Gminy Debrzno.

8. Po wydaniu zarządzenia Burmistrza umowa najmu lokalu jest przygotowana przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie – administratora zasobów mieszkaniowych Gminy Debrzno.

9. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych.

§ 13. Wnioskodawcy mają obowiązek przekazywania Gminie na ręce Dyrektora ZGKiM w Debrznie informacji dotyczącej struktury posiadanego gospodarstwa domowego (np. zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgon, rozwód), zmiany adresu lub adresu do korespondencji oraz stanu posiadania mających wpływ na możliwość zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

§ 14. 1. Wnioskodawcy umieszczeni na liście oczekujących na najem socjalny lokalu mogą być przeniesieni na listę oczekujących na najem lokalu mieszkalnego, po spełnieniu kryteriów zawartych w § 4 ust. 2 niniejszego załącznika.

2. Przeniesienie wnioskodawców, o którym mowa w ust.1 nie dotyczy gospodarstw domowych umieszczonych na liście oczekujących na najem socjalny lokalu na podstawie § 7 ust.2-5 niniejszego załącznika.

§ 15. Osobie, wobec której sąd wydał orzeczenie o eksmisji z lokalu, przysługuje jedna oferta objęcia w najem socjalny lokalu złożona przez Gminę, chyba że sąd postanowi o ustaniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, na podstawie art.14 ust.6a ustawy.

ROZDZIAŁ V

ZAWIERANIE UMÓW NAJMU

§ 16. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego jest zobowiązany Burmistrz Debrzna lub podmiot przez niego upoważniony (w tym zarządca/administrator zasobu mieszkaniowego).

§ 17. Na wniosek osoby, wobec której z powodu nieuregulowania należności została wypowiedziana umowa najmu lokalu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, po ustaniu przyczyny wypowiedzenia i na warunkach określonych niniejszym załącznikiem.

§ 18.1. Osoba, która utraciła uprawnienia do dalszego zajmowania socjalnego lokalu z powodu przekroczenia wymaganego kryterium dochodowego, może wystąpić do Gminy z wnioskiem o:

1. wskazanie innego lokalu, na który zostanie zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony;
2. zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na zajmowany lokal, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu socjalnych lokali.

2. Dopuszcza się zmianę dotychczasowej umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony do 3 lat, po włączeniu lokalu do zasobu socjalnych lokali, w tym przypadku, gdy:

1. istnieje konieczność wykonania wyroku nakazującego eksmisję z lokalu z nadanym uprawnieniem do socjalnego lokalu;
2. najemca znajduje się w niedostatku i posiada zaległości czynszowe.

§ 19.1. Umowę najmu lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania, lecz nie później niż 30 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej, oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na kolejny okres, lecz nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca i jego gospodarstwo domowe nadal znajdują się w trudnej sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego, jeżeli wnioskodawca przekracza nie więcej niż o 20 % wymagane kryterium dochodowe uprawniające do objęcia w najem socjalnego lokalu.

§ 20. Gmina może w pierwszej kolejności zaproponować najemcy zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu przyległego, który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego lokalu.

§ 21. Weryfikacja zasadności zajmowania lokalu.

Gmina Debrzno ma pełne prawo do weryfikacji zasadności zajmowania lokali mieszkalnych przez lokatorów, w szczególności w zakresie:

1. potwierdzenia, czy lokator faktycznie zamieszkuje dany lokal i posiada w nim centrum życiowe,
2. ustalenia, czy po uzyskaniu statusu lokatora lokalu komunalnego lub socjalnego nie stał się właścicielem innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości,
3. weryfikacji, czy lokator faktycznie nie zamieszkuje w innym miejscu.

ROZDZIAŁ VI

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZAMIANY POMIĘDZY NAJEMCAMI LOKALI NALEŻĄCYCH DO ZASOBU A OSOBAMI ZAJMUJĄCYMI LOKALE W INNYCH ZASOBACH

§ 22. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany, po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i uzyskaniu zgody Burmistrza Debrzna.

§ 23. Warunki wyrażenia zgody na zamianę lokali są następujące:

1. posiadanie przez wnioskodawców tytułów prawnych do lokali podlegających zamianie;
2. brak zaległości czynszowych i innych opłat za używanie lokalu;
3. w wyniku zamiany lokali, wnioskodawcy nie uzyskają lokalu o nadmiernym zaludnieniu w rozumieniu niniejszego załącznika;
4. wnioskodawcy nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu.

§ 24. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem społecznym Burmistrz Debrzna może wyrazić zgodę na zamianę lokali z osobami, które w wyniku zadłużenia utraciły tytuł prawny do lokalu, po uregulowaniu tych zaległości i przywróceniu im tytułu prawnego do lokalu.

§ 25. Dopuszcza się możliwość zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych i socjalnych lokali, jeżeli strony spełniają kryteria dochodowe uprawniające do objęcia w najem lokali uzyskanych w wyniku zamiany, w rozumieniu niniejszej uchwały.

§ 26. Gmina może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu na wolny lokal w zasobach Gminy, jeżeli;

1. najemca spełnia wymagane kryterium dochodowe do objęcia w najem lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, w rozumieniu niniejszego załącznika;
2. w wyniku zamiany najemca nie obejmie lokalu o nadmiernym zaludnieniu, w rozumieniu niniejszego załącznika;

3. zamiana wynika ze szczególnego interesu społecznego lub racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 27. 1. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali położonych w innych zasobach, wymaga zgody właścicieli tych lokali.

2. Wnioskodawca obejmujący w najem lokal Gminy w wyniku zamiany, o której mowa w ust. 1 winien spełniać wymagane kryterium dochodowe w rozumieniu niniejszych *Zasad*.

3. Wnioskodawca, o którym mowa w ust. 2 przed zawarciem umowy najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, zobowiązany jest do wpłacenia kaucji w wysokości określonej przez Burmistrza.

4. Kaucja wpłacona przez najemcę lokalu z zasobów Gminy podlega zwrotowi na jego rzecz bądź zostanie zaliczona w poczet zaległości czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu.

§ 28. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, w przypadku, gdy:

1. stroną wnioskującą o zamianę jest osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu;
2. w lokalu objętym zamianą, w wyniku dokonania zamiany lokali wystąpi nadmierne zaludnienie w rozumieniu niniejszych *Zasad*;
3. zamiana między najemcami obejmuje lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
4. zamiana może być sprzeczna z interesem społecznym lub narusza zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

§ 29. Osoby, które pozostały w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Gminy po opuszczeniu go przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o zawarcie najmu faktycznie zajmowanego lokalu, jeżeli łącznie spełniają następujące warunki:

1. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości;
2. zamieszkują w lokalu nieprzerwanie przez okres 10 lat;
3. osoby pozostałe w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
4. zajmowany lokal nie jest obciążony z tytułu zaległości czynszowych i innych opłat za używanie lokalu;

5. osiągają średni miesięczny dochód, w badanym okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, który na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 200 % kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 150 % kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym;

6. dotychczasowy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym wystąpi nadmierne zaludnienie w rozumieniu niniejszego załącznika, w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych do lokalu najemcy;

7. dotychczasowy najemca utracił tytuł prawny do lokalu.

ROZDZIAŁ VIII

WARUNKI, JAKIE WINIEN SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

§ 30. 1. W przypadku wskazania lokalu wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym jest ujęta osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, należy dążyć do zapewnienia oddzielnego pokoju dla tej osoby.

2. Lokal, o którym mowa w ust.1 winien być usytuowany na niskiej kondygnacji z ewentualną możliwością montażu windy zewnętrznej, podjazdu lub innej infrastruktury technicznej pomocnej osobie niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami prawa.

§ 31. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnym przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów poślizgowych.

§ 32. Zakres czynności przystosowawczych w lokalu winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych przez wnioskodawcę orzeczeń o niepełnosprawności i innych dokumentów.

§ 33. Wszelkie czynności adaptacyjne przystosowujące lokal do potrzeb osoby niepełnosprawnej muszą uwzględniać techniczne warunki budynku, w którym usytuowany jest lokal.

ROZDZIAŁ IX

ZASADY PRZEZNACZENIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

§ 34. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz zadań wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkanie chronione lub celem prowadzenia całodobowej placówki wychowawczej typu rodzinnego.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przekazywane przez Burmistrza Debrzna do używania w celu realizacji zadań, wskazanych w § 34 ust.1, na pisemny i umotywowany wniosek Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Debrznie, po jego zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

**ZWIĘKSZANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DEBRZNO POPRZEZ ADAPTACJĘ
LOKALI NIEMIESZKALNYCH NA LOKALE MIESZKALNE**

§ 35. Mieszkaniowy zasób Gminy Debrzno można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

§ 36. Adaptacja, o której mowa w §35 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 37. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 36 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§ 38. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczno – architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 39. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 35 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny będą podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Debrznie.

§ 40. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz miejsce złożenia określa Burmistrz Debrzna.

§ 41. Wyboru osób, które otrzymają zgodę na zawarcie umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu dokonuje Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 42. Na podstawie zgody wydanej w trybie zarządzenia Burmistrza oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w §41 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 43. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego lub lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 44. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu, otrzymuje zgodę w trybie zarządzenia Burmistrza na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 45. Kryteria oddawania w najem lokali w budynkach nowo wybudowanych

1. Pierwszeństwo w ubieganiu się o lokal w nowo wybudowanych budynkach lub budynkach po remoncie kapitalnym mają dotychczasowi najemcy lokali mieszkalnych, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Debrzno;
- 2) zobowiążą się do opróżnienia i wydania wynajmującemu dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) w okresie dwóch lat poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie posiadali zaległości (dłuższych niż dwa pełne okresy rozliczeniowe), a czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego wnoszone były w obowiązujących terminach;

4) dochód gospodarstwa domowego najemcy w momencie składania wniosku musi wystarczyć na opłacenie wydatków mieszkaniowych, bez ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

2. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego ustala się na podstawie oświadczenia o dochodach, za okres ostatnich 3 miesięcy.

3. W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1, lokale w nowych budynkach lub w budynkach po remoncie kapitalnym mogą być wynajmowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

*zatwierdzam materialnoprawnie projekt Załącznika Nr 2 w w/w brzmieniu
Sebastian Ćwiora rpr 4.12.2024*