

**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**

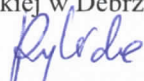
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020, poz. 611z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 87.XX.2019 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 19 grudnia 2019 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 565) załącznik nr 2 otrzymuje brzmienie załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Debrzna.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Debrznie


Dorota Rybicka

Załącznik do uchwały Nr 71.L.2021

Rady Miejskiej w Debrznie

z dnia 29 października 2021 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DEBRZNO

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1.1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy służących do zaspokojenia potrzeb członków wspólnoty samorządowej Gminy Debrzno.

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 chronione, które będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Debrznie.

§ 2. Określenie użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

1. **ustawa** - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);

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** - mieszkaniowy zasób Gminy Debrzno;

5. **członek wspólnoty samorządowej** - osoba fizyczna, która faktycznie zamieszkuje na terenie Gminy Debrzno;

6. **mieszkanie chronione** - mieszkanie chronione, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1876 ze zm.);

7. **lokal o nadmiernym zaludnieniu** - lokal, w którym na 1 osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada poniżej 5,50 m² powierzchni ogólnej pokoi, a przypadku zamieszkiwania w nim osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim – poniżej 8,00 m² powierzchni ogólnej pokoi na 1 osobę;

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 osoba występująca do Burmistrza Debrzno z wnioskiem o objęcie w najem z mieszkaniowego zasobu Gminy Debrzno;

10. **gospodarstwo domowe** - gospodarstwo domowe, o którym mowa w art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz.U. z 2019 roku, poz.2133 ze zm.);

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 (t. j. Dz.U. z 2019 roku, poz.2133 ze zm.);

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;

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 Społeczna Komisja Mieszkaniowa działająca przy Burmistrzu Debrzna jako organ opiniotwórczy w rozstrzyganiu spraw mieszkaniowych Gminy;

19. **tymczasowe pomieszczenie** - zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);

Rozdział 2.

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 i posiadają co najmniej dwa lata centrum życiowego;
- 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. 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 2020-2024.

Rozdział 3.

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:

1. Stan gospodarstwa domowego wnioskodawcy:

- | | |
|---|--------|
| 1) rodzina niepełna – (rodzic samotnie wychowujący jedno dziecko) | 10 pkt |
| 2) rodzina wielodzietna (3 i więcej dzieci) | 10 pkt |
| 3) członek gospodarstwa domowego wnioskodawcy, ukończył 75 rok życia | 20 pkt |
| 4) wnioskodawca opuścił placówkę opiekuńczo- wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletniości pod warunkiem, że z wnioskiem wystąpi przed ukończeniem 25 roku życia | 30 pkt |

2. Stan zdrowia członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy:

- | | |
|---|--------|
| 1) schorzenie, wskutek których członek gospodarstwa domowego wnioskodawcy posiada orzeczenie o niepełnosprawności, w stopniu: | |
| a) lekkim | 10 pkt |
| b) umiarkowanym | 20 pkt |
| c) znacznym | 30 pkt |

dla potrzeb ustalenia stopni niepełnosprawności określonych powyżej przyjmuje się w sposób analogiczny również orzeczenia o niezdolności do pracy organów rentowych: ZUS, KRUS oraz orzeczenia służb mundurowych, stosując przy tym zapisy ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

- | | |
|--|--------|
| 2) inne schorzenia potwierdzone zaświadczeniem lekarskim | 10 pkt |
|--|--------|

3. Warunki zamieszkiwania gospodarstwa domowego wnioskodawcy:

- | | |
|--|--------|
| 1) wspólnie z innym gospodarstwem domowym, które nie jest ujęte we wniosku | 20 pkt |
| 2) podnajem lokalu przez wnioskodawcę | 10 pkt |
| 3) niski standard zamieszkiwanego lokalu: | |
| a) brak centralnego ogrzewania | 10 pkt |
| b) brak łazienki w lokalu | 10 pkt |
| c) wc usytuowane poza lokalem | 20 pkt |
| 4) występuje udokumentowana przemoc w rodzinie | 20 pkt |

4. Udokumentowany okres zamieszkiwania na terenie Gminy:

- | | |
|-------------------|--------|
| 1) od 2 do 10 lat | 10 pkt |
| 2) powyżej 10 lat | 20 pkt |

5. Inne sytuacje występujące w rodzinie, w szczególności:

- | | |
|--|--------|
| Bezdomność, narkomania, alkoholizm, konflikty itp. | 20 pkt |
|--|--------|

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób 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. 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 listę rezerwową.

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

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

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

§ 11. Procedura postępowania w sprawach najmu lokali.

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego na ustalonym formularzu, w siedzibie Urzędu Miejskiego określonym „Zarządzeniem” Burmistrza Debrzna.

2. Ocena kompletności treści wniosku odbywa się na stanowisku ds. geodezji i planowania.

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.

§ 12. Wnioskodawcy mają obowiązek przekazywania Gminie 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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.6 a ustawy.

Rozdział 5.

Zawieranie umów najmu.

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

§ 16. 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.

§ 17.1. 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.

§ 18.1. 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.

§ 19. Gmina nie częściej niż co 4 lata może weryfikować spełnianie przez najemców lokali z wyłączeniem socjalnych lokali, wymaganego kryterium dochodowego uzasadniającego oddanie w najem 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.

Rozdział 6.

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.

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

§ 22. Warunki wyrażenia zgody na zamianę lokali:

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.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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 niniejszego załącznika.

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.

§ 27. 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 niniejszego załącznika;
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 7.

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

§ 28. 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 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 8.

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

§ 29. 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.

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

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

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

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

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego.

§ 33. 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 § 33 ust.1, na pisemny i umotywowany wniosek Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Debrznie, po jego zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 10.

Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy Debrzno poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

§ 34. 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.

§ 35. Adaptacja, o której mowa w § 34 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§ 36. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w § 34 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

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

§ 38. Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w § 37 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Debrznie.

§ 39. 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.

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

§ 41. Na podstawie zgody wydanej w trybie zarządzenia Burmistrza oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w § 40 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§ 42. 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.

§ 43. 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.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Debrznie
Dorota Rybicka