

URZĄD MIEJSKI
W DEBRZNIE
W
P
Ł
Y
N
I
A
2019-03-08
Nr w D.K. 23 PR/19
Załączników

20/2019

Projekt

z dnia 7 marca 2019 r.

11

..Józef ..Bil.....

SPORZĄDZIŁ

.....

SPRAWDZIŁ

RADCA PRAWNY

.....*Tomasz Wilczyński*.....

RADCA PRAWNY

BURMISTRZ

.....*Wojciech Kallas*.....
ZATWIERDZIŁ

UCHWAŁA NR 20, XX.2019

RADY MIEJSKIEJ W DEBRZNIE

z dnia2019 r.

o zmianie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art.40 ust.2 pkt.3, art.41 ust.1 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 roku poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2018 roku poz. 1234 z późn. zm.) uchwała się co następuje :

§ 1. Załącznik nr 2 do uchwały nr 89.IV.2018 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 18 grudnia 2018 roku

(Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 6 marca 2019 poz. 1100) w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Debrzno oraz zasad wynajmowania lokali otrzymuje brzmienie załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Debrzna.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Debrznie
z dnia

**ZASADY WYNAJMOWANIA
LOKALI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY DEBRZNO**

DEBRZNO, 2019

Spis treści

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Debrno

1. Rozdział 1 – Postanowienia ogólne str.3
2. Rozdział 2 – Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Debrno str.3
3. Rozdział 3 – Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych str.4
4. Rozdział 4 – Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego str.4
5. Rozdział 5 – Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. str.5
6. Rozdział 6 – Zamiany mieszkań str.7
7. Rozdział 7 – Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne str.8
8. 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 str.9
9. Rozdział 9 – Postanowienia końcowe str.9

RODZIAŁ 1

Postanowienia ogólne

§1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Debrzno.

§2

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U z 2018 roku poz. 1234 z późn. zm.) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Debrzno tworzą lokale określone w art. 20 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi następujące rodzaje lokali – mieszkalne, zamienne i socjalne – określone w art. 2 ust.1 pkt 4,5 i 6 ustawy.

§4

Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne i socjalne jest Gmina Debrzno reprezentowana przez Burmistrza Debrzna lub podmiot przez niego upoważniony.

§5

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę, w której złożony jest wniosek o przydział lokalu.

ROZDZIAŁ 2

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Debrzno

§6

1. Gmina Debrzno gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom z terenu gminy Debrzno.
2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Debrzna może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§7

Gmina Debrzno w celu zmniejszenia niedoboru lokali socjalnych i komunalnych do wykonywania swoich zadań ustawowych (zapewnienia lokali osobom, których gospodarstwo domowe osiąga niski dochód) może swoje zadania wykonywać poprzez :

1. Budownictwo komunalne
2. Wynajem lokali od innych podmiotów
3. Zakup lokali
4. Przejmowanie lokali od innych podmiotów
5. Udział w rządowych programach wsparcia kosztów wynajmu lokali.

§8

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Debrzno z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

ROZDZIAŁ 3

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§9

1. 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).
2. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego na ustalonym formularzu, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Debrznie.
3. Ocena kompletności treści wniosku odbywa się na stanowisku ds. geodezji.
4. Kompletny wniosek trafia pod ocenę Społecznej Komisji Mieszkaniowej przy Burmistrzu Debrzna, która swoje posiedzenia odbywa zgodnie z ustalonym rocznym planem pracy.
5. Ocena wniosku przez Komisję polega na weryfikacji spełnienia kryteriów dochodowych i metrażowych zawartych we wniosku, zgodnie z założeniami niniejszej uchwały.
6. 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.
7. 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.
8. W oparciu o rekomendacje Komisji Burmistrz podejmuje decyzję o dopisaniu poszczególnych wniosków na listę przydziału lub listę rezerwową.
9. 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.
10. Po wydaniu zarządzenia Burmistrza, umowa najmu lokalu jest przygotowana przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie – administratora zasobów mieszkaniowych Gminy Debrzno.

§10

Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

ROZDZIAŁ 4

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

§11

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczały 150 procent najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 procent najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§12

Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego bądź rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny lub z innych względów (np. : budowa drogi lub inny cel publiczny), albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej czy też katastrofy budowlanej.

§13

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczały 100 procent najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 procent najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. W przypadkach orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 3 lat.

ROZDZIAŁ 5

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

§14

1. Ustalenie osób spełniających kryteria w § 11, 12 i 13 następuje w formie rocznych wykazów.
2. Roczne wykazy sporządza Burmistrz Debrzna w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.
3. Ostateczny wykaz osób ustala Burmistrz Debrzna.
4. Ilość osób ujętych w rocznym wykazie powinna być dostosowana do możliwości lokalowych Gminy Debrzna.
5. Warunki określone w § 11, 12 i 13 muszą być spełnione w chwili wydania zarządzenia Burmistrza w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu.
6. Pierwszeństwo do przydziału lokalu na czas nieoznaczony w nowo wybudowanych budynkach komunalnych mają kandydaci, którzy spełniają łącznie następujące kryteria :
 1. jest lokatorem w lokalu komunalnym przez okres co najmniej 3 lat na dzień złożenia wniosku
 2. posiada dochody brutto gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczające 150 procent najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 procent najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych
 3. nie posiada zaległości z tytułu płatności czynszu za zajmowany lokal za okres ostatnich 3 lat.
7. Dodatkowymi kryteriami przydziału lokalu będą:
 1. powierzchnia mieszkalna obecnie zajmowanego lokalu (powierzchnia pokoi w lokalu)
 2. liczba osób w gospodarstwie domowym

8. Za spełnienie poszczególnych kryteriów ustala się wartości punktowe zgodnie z załączonymi tabelami :

a) dla lokali 1-pokojowych

Kryterium	wartość punktowa			Suma punktów
	Tak		Nie	
Posiada zaległości z tytułu płatności czynszu	Wniosek odrzucony		Wniosek do oceny punktowej	
Okres zamieszkiwania w lokalu komunalnym	3 lata	4 – 6 lat	Powyżej 6 lat	
	1	3	5	
Powierzchnia mieszkalna lokalu na osobę	Poniżej 5 m ²	5 m ² – 10 m ²	Powyżej 10 m ²	
	5	3	1	
Dochód gospodarstwa domowego (na osobę na miesiąc)	Poniżej 500 zł	501 - 800	801 – do progu*	
	1	3	5	
Liczba osób w gospodarstwie domowym	Osoba samotna	Para, małżeństwo	3 i więcej	
	5	3	1	
Suma punktów				
Osiągnięta liczba punktów stanowi o zajęciu miejsca na liście przydziału				
Podpisy członków Komisji :				

b) dla lokali dwupokojowych

Kryterium	wartość punktowa			Suma punktów
	Tak		Nie	
Posiada zaległości z tytułu płatności czynszu	Wniosek odrzucony		Wniosek do oceny punktowej	
Okres zamieszkiwania w lokalu komunalnym	3 lata	4 – 6 lat	Powyżej 6 lat	
	1	3	5	
Powierzchnia mieszkalna lokalu na osobę	Poniżej 5 m ²	5 m ² – 10 m ²	Powyżej 10 m ²	
	5	3	1	
Dochód gospodarstwa domowego (na osobę na miesiąc)	Poniżej 500 zł	501 - 800	801 – do progu*	
	1	3	5	
Liczba osób w gospodarstwie domowym	Osoba samotna	Para, małżeństwo	3 i więcej	
	1	3	5	
Suma punktów				
Osiągnięta liczba punktów stanowi o zajęciu miejsca na liście przydziału				
Podpisy członków Komisji :				

* próg dochodowy zgodnie z punktem 7c

10. W przypadku uzyskania równej liczby punktów o kolejności na liście decyduje ocena punktowa uzyskana za liczbę osób w gospodarstwie domowym.

11. Tracą prawo do wynajmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego osoby, które dwukrotnie odmówiły zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez Gminę.

ROZDZIAŁ 6

Zamiany mieszkań

§15

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może szkodzić interesowi Gminy Debrzno.
3. Przy zamianie lokali wszystkie koszty związane z zamianą i przygotowaniem lokali do zamieszkania ponoszą najemcy dokonujący zamiany.

§16

1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej (pokoi).
2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

ROZDZIAŁ 7

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

§17

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

§18

Adaptacja, o której mowa w §17 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

§19

Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w §18 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

§20

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

§21

Informacje o obiektach budowlanych i lokalach, o których mowa w §20 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Debrznie.

§22

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.

§23

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

§24

Na podstawie zgody wydanej w trybie zarządzenia Burmistrza oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba wymieniona w §23 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.

§25

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.

§26

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.

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

§27

W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują : małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Osoby wyżej wymienione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu w chwili jego śmierci. W razie braku osób wymienionych wyżej stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§28

Wynajmujący zawrze umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Debrzno z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż 10 lat.

ROZDZIAŁ 9

Postanowienia końcowe

§29

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które przed wejściem w życie uchwały uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

UZASADNIENIE

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej nr 89.IV.2018 z dnia 18 grudnia 2018 roku nie zawiera w swojej treści czytelnych reguł przyznawania lokali komunalnych w nowo wybudowanych budynkach wielorodzinnych. Proponowana zmiana załącznika nr 2 do cytowanej wyżej uchwały porządkuje ten problem i pozwala na racjonalne gospodarowanie nowo tworzoną substancją mieszkaniową. Zmiany te uzyskały akceptację Społecznej Komisji Mieszkaniowej na posiedzeniu w dniu 15 lutego br.