

**UCHWAŁA NR XXXVI/243/21
RADY MIEJSKIEJ W DUKLI**

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dukla,,

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611), Rada Miejska w Dukli uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dukla”, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr IV/24/07 Rady Miejskiej w Dukli z dnia 8 lutego 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego nr 14, poz. 418).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Dukli.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady

Mariusz Folcik

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dukla

Rozdział 1.

1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dukla.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dukla;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zamieszczonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dukla jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina Dukla wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

§ 4. Oddanie w najem wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lokali mieszkalnych może nastąpić na rzecz tych osób, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami gminy,
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) dochody ich gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 5 i § 6 niniejszego załącznika do uchwały.

Rozdział 2.

2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, oddanie w najem lokalu przeznaczonego na najem socjalny oraz uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek, nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 6. 1. Oddanie w najem lokalu na najem socjalny, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc w którym złożono wniosek, nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu, w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, nie przekracza kwoty:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne i wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi dopuszcza się odstąpienie od kryteriów dochodowych określonych w § 5 i 6 oraz warunków określonych w ust. 1 przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 4.

4.

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) wstępują w stosunek najmu na zasadach określonych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 2) spełniają przesłanki określone w § 5 i w § 7 niniejszego załącznika do uchwały;
- 3) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 5) po upływie terminu umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienie do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1 i nie przekroczyli dochodu określonego w § 5 niniejszego załącznika do uchwały;
- 6) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Dukla i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) spełniają przesłanki określone w § 6 ust. 1 i w § 7 niniejszego załącznika do uchwały,
- 2) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 3) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony - na okres jednego roku.

4. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu lokalu socjalnego po upływie terminu jego obowiązywania przez okres dłuższy niż dwa miesiące, są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji wynajmującego bez dodatkowego wezwania.

5. Gmina Dukła może wypowiedzieć najemcy umowę najmu lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on lub posiada tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

6. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres jednego roku, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 5.

5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dukła oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 9. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Dukła, za zgodą Burmistrza Dukli, na wniosek zainteresowanych zamianą stron, w sytuacjach społecznie uzasadnionych, mających na celu wzajemną poprawę warunków mieszkaniowych i życiowych.

2. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą w całości najemcy.

3. W wyniku zamian, o których mowa ust. 1, w żadnym z lokali mieszkalnych będącym przedmiotem zamiany nie może przypadać na jednego członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

4. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

5. Nie dopuszcza się zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dukła pomiędzy najemcami tych lokali, a osobami z innych zasobów.

6. Na wniosek najemcy Gmina Dukła może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

1) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie,

2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział 6.

6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 10. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Burmistrz Dukli powołuje Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej trzech członków.

3. Szczegółowe zasady działania Komisji Mieszkaniowej określa zarządzenie Burmistrza Dukli.

4. Do zadań i uprawnień Komisji Mieszkaniowej należy:

1) opiniowanie wniosków o najem lokalu lub najem socjalny lokalu,

2) weryfikacja wniosków o najem lokalu lub najem socjalny lokalu, umieszczonych na listach uprawnionych osób,

3) kontrola poprawności wykonywania zadań wynikających z niniejszego załącznika do uchwały,

4) uczestnictwo w wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy,

5) sporządzanie i przedkładanie Burmistrzowi Dukli protokołu z posiedzenia Komisji, zawierającego opinie w sprawie wniosków i propozycji sposobu ich załatwienia.

5. Komisja Mieszkaniowa, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, opiniuje i rozpatruje wnioski o najem lokalu lub najem socjalny lokalu, które przeszły wstępną merytoryczną weryfikację.

6. Ocena warunków socjalnomieszkaniowych wykonywana jest na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku, protokołu z wizji lokalnej oraz danych pozyskanych od innych podmiotów, w tym od Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dukli.

7. Uprawnienia wnioskodawców do zawarcia umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu weryfikowane są przez Komisję Mieszkaniową w przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego w gminnym zasobie mieszkaniowym lub sytuacji konieczności zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób, które utraciły mieszkanie wskutek nagłego zdarzenia losowego, klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§ 11. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Dukli.

2. Wniosek powinien określać: dotychczasowe warunki zamieszkania, liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą oraz wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania są osobami niepełnosprawnymi - kserokopia orzeczenia potwierdzającego niepełnosprawność, wydana przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół do spraw Orzekania o Niepełnosprawności;
- 5) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

4. W deklaracji i oświadczeniach zamieszcza się klauzulę:

"Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia".

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym niniejszą uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Wniosek o najem lokalu podlega wstępnej weryfikacji przez pracownika Urzędu Miejskiego w Dukli, któremu powierzono prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

7. Pracownik weryfikuje złożony wniosek w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

8. W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, pracownik wskazany w ust. 6 wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie wymaganych dokumentów w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

9. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia kryteriów, są umieszczani na liście oczekujących na wynajem lokalu.

10. Przypadki, w których z uwagi na szczególną sytuację życiową wnioskodawcy niezbędna jest szybka pomoc w zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, mogą być rozpatrywane w drodze wyjątku poza innymi oczekującymi wnioskami.

11. Decyzję o wyborze kandydata do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub najem socjalny podejmuje Burmistrz Dukli spośród wniosków zweryfikowanych przez Komisję Mieszkaniową.

12. W sytuacji kiedy zwolni się lokal wchodzący w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, Komisja Mieszkaniowa weryfikuje wnioski z pięciu ostatnich lat.

13. W przypadku zwolnienia lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Dukla, Burmistrz Dukli wzywa wszystkie osoby wpisane i nie skreślone z listy osób oczekujących na najem lokalu w przeciągu ostatnich pięciu lat, do przedłożenia aktualnych dokumentów, o których mowa w ust. 3.

14. Osoby, które pomimo prawidłowego doręczonego wezwania nie przedstawiają w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w ust. 3 i ust. 13, zostają skreślone z listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

15. Informacja o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Dukli, na okres 14 dni.

16. Osoby umieszczone na liście osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony zobowiązane są do aktualizacji informacji zawartych we wniosku, w zakresie:

- 1) dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego;
- 2) zmiany adresu zamieszkania;
- 3) zmiany struktury rodziny (np. urodzenie się dziecka, zawarcie związku małżeńskiego, rozwód, zgon);
- 4) zmiany sytuacji mieszkaniowej.

17. Umieszczenie na liście osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony nie rodzi zobowiązań Gminy Dukla do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w stosunku do wszystkich oczekujących osób w danym okresie (pięcioletnim), gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci dotychczasowego najemcy, zobowiązane są do niezwłocznego opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 8.

8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 14. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

4. W przypadku wskazywania lokalu wnioskodawcy, gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać wspólnie osoba niepełnosprawna, poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby.

5. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności.

6. Gmina Dukla może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 9.
9.
Postanowienia końcowe

§ 15. 1. Możliwość podnajęcia lub udostępnienia przez najemcę osobie trzeciej w jakiegokolwiek formie całości lub części wynajmowanego lokalu, jest wyłączona.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, które łącznie spełniają kryteria:

- 1) określone niniejszą uchwałą,
- 2) prowadzą gospodarstwo domowe składające się z minimum 5 osób.

§ 16. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny.