

**UCHWAŁA NR XXXII/221/21
RADY MIEJSKIEJ W DOBREJ**

z dnia 19 kwietnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrej.

§ 3. Traci moc uchwała nr XIII/86/04 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 128 poz. 2624 z dnia 12 sierpnia 2004r.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dobrej

Tomasz Gil

Załącznik
do Uchwały Nr XXXII/221/21
Rady Miejskiej w Dobrej
z dnia 19 kwietnia 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Dobra wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą oraz w niniejszej uchwale.
2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Dobra oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra.

§ 2.

Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Dobrej.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. rok 2020 poz. 611 z późn. zm.);
 - 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dobra;
 - 3) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
 - 4) Lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
 - 5) Właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
 - 6) Współlokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;

- 7) Lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 8) Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej gminie, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas;
- 9) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 10) Burmistrzu – należy rozumieć Burmistrza Dobrej;
- 11) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. rok 2019 poz. 2133);
- 12) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby; w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Dobra;
- 14) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta w Dobrej;
- 15) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

Rozdział II

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

§ 4.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu w ramach najmu:
 - 1) socjalnego nie może przekraczać 70% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 90% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
 - 2) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 100% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 150% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
2. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

3. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

§ 5.

1. Najemcy lokali stanowiących własność gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.
2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemcy, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.
3. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalach nie dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział IV

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

§ 7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 2) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego;
 - 3) po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 ust. 1 pkt 2;
 - 4) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu, rozbiórki;
 - 5) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub decyzji organu nadzoru budowlanego;
 - 6) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuściły, po osiągnięciu pełnoletniości, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli były mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach.
2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom pełnoletnim, które:
 - 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 2) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 3) są osobami bezdomnymi.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Dobrej może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wynająć lokal osobom niespełniającym kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział V

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

§ 8.

1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również pomiędzy lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy a lokalami znajdującymi się w innych zasobach.
2. Zamiana wymaga pisemnej zgody Burmistrza, a w przypadku dokonywania zamiany lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalem znajdującym się w innym zasobie, również pisemnej zgody wynajmującego lokal spoza zasobu mieszkaniowego Gminy.
3. Zamiany dokonuje się na wniosek najemców oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich.
4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:
 - 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy;
 - 2) nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
 - 4) wyrażenie zgody przez najemców na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.
5. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m².
6. Na zasadach określonych w niniejszym rozdziale, zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy może być również dokonana na wniosek zainteresowanej strony w przypadku:
 - 1) wskazanym w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały, pod warunkiem wyrażania pisemnej zgody na taką zamianę przez najemcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby pozostałe w lokalu lub zamieszkujące z najemcą;
 - 2) gdy najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi, na lokal o mniejszej powierzchni;
 - 3) gdy dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.
7. Burmistrz odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:
 - 1) osoba, z którą następuje zamiana nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu;
 - 2) dewastuje lokal;
 - 3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania.
8. Warunek określony w ust. 7 pkt 1 może być pominięty, jeżeli przed dokonaniem zamiany zaległość za czynsz i inne opłaty zostaną przez najemcę uregulowane.

Rozdział VI

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

§ 9.

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony lub o najem socjalny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Miejskim w Dobrej wypełnionego wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego, którego wzór określi Burmistrz Dobrej w drodze zarządzenia.
2. Do wniosku wskazanego w ust. 1 dołącza się:
 - 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Dobra;
 - 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów;
 - 3) w przypadku posiadania – orzeczenie o niepełnosprawności, jeżeli stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej;
 - 4) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy:
 - a) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie rozwodu lub separacji małżonków,
 - b) prawomocne orzeczenia sądów lub wypis z aktu notarialnego w przedmiocie podziału majątku wspólnego małżonków,
 - c) prawomocne orzeczenia sądów lub wyciąg z protokołu zawierającego ugodę w przedmiocie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi,
 - d) prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie stosowania przemocy w rodzinie,
 - e) inne dokumenty wydane przez organy/instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę;
 - 5) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku, gdy nakaz dotyczy wnioskodawcy lub którejkolwiek z osób objętych wnioskiem;
3. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracowników Urzędu. Złożenie niekompletnego wniosku uprawnia Burmistrza do jednokrotnego wezwania wnioskodawcy do jego uzupełnienia w terminie 14 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.
4. Urząd powiadomi pisemnie wnioskodawców o wyniku wstępnej weryfikacji.

5. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.
6. Wniosek, który nie spełni kryteriów zawartych w uchwale zostanie pozostawiony bez rozpatrzenia.
7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.
8. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu, zobowiązani są do aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, po otrzymaniu wezwania ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy i pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.
9. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek zostanie pozostawiony bez rozpatrzenia. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.
10. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu lokalu socjalnego podlega opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 10.

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza w drodze zarządzenia, które określa jej liczebność, kadencję i skład, spośród przedstawicieli wskazanych przez Radę Miejską w Dobrej, przedstawiciela M-GOPS, przedstawiciela Zakładu Gospodarki Komunalnej w Dobrej oraz Urzędu.
3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
 - 2) opiniowanie wniosków o najem lokalu.
4. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
5. Burmistrz na podstawie opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej w terminie do 31 marca każdego roku sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony oraz projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i podaje do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie ich na tablicy informacyjnej Urzędu. W tym terminie Burmistrz przyjmuje od wnioskodawców pisemne zastrzeżenia do projektu listy.
6. Burmistrz po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców po upływie terminu, o którym mowa w ust. 7 zatwierdza ostateczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony oraz listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy

najmu lokalu socjalnego. Listy te podaje się do publicznej wiadomości w okresie od 1 do 30 kwietnia przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu.

§ 11.

1. Umowy najmu lokali na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.
2. Zakwalifikowanie wnioskodawcy, jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.
3. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu zostaje skreślona z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu 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

§ 12.

1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.
2. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w najem którego nie wstąpiła po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, w terminie 3 miesięcy może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:
 - 1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego;
 - 2) co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą;
 - 3) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;
 - 4) w zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest nie większa niż 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 1-4 muszą być spełnione łącznie.
4. Po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 2.

§ 13.

Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie art. 691 k.c. obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania w terminie 3 miesięcy licząc od dnia śmierci najemcy.

Rozdział VIII

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

§ 14.

1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu, którego członkiem jest osoba niepełnosprawna, bez względu na rodzaj niepełnosprawności, winien być wyposażony w łazienkę, w której znajduje się brodzik oraz wc wyposażone w poręcze dla osób niepełnosprawnych.
2. W przypadku najmu socjalnego lokalu o obniżonym standardzie dopuszcza się wydzielenie brodzika z części lokalu (w jego obrębie) i umiejscowienie pomieszczenia wc poza lokalem w budynku, jak również umiejscowienie brodzika i pomieszczenia wc poza lokalem w budynku. Nie dotyczy to osób z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności.
3. Na rzecz osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku oraz korzystających trwale z kul, protez, balkonika i innych urządzeń niezbędnych do poruszania się wskazywany lokal winien być usytuowany na parterze budynku, lub usytuowany w budynku, w którym istnieje możliwość zamontowania pochylni bądź rampy oraz wyposażony w łazienkę, która jest lub może być dostosowana do potrzeb takiej osoby.
4. W lokalu wskazywanym gospodarstwu domowemu, w skład którego wchodzi osoba niepełnosprawna spędzająca znaczną część dnia w pozycji leżącej, wymagająca korzystania ze specjalistycznego łóżka czy sprzętu, winien znajdować się oddzielny pokój dla tej osoby.
5. Istnieje możliwość odstępiania od warunków określonych w ust. 1-4 w przypadku złożenia przez osobę niepełnosprawną lub jej przedstawiciela ustawowego stosownego oświadczenia woli w formie pisemnej.

Rozdział IX

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

§ 15.

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane, jednak nie więcej niż do trzech lokali z tego zasobu.
2. Gmina Dobra przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dobrej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).
5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Rozdział X

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu

§ 16

1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą być oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z zarządcą zasobów komunalnych, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonania prac.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności:
 - 1) jako lokale zamienne;
 - 2) osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wskazania najmu lokali na czas nieokreślony;
 - 3) osobom oczekującym na zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia.
3. Umowa najmu mieszkania zostaje zawarta po zakończeniu remontu i przedłożeniu niezbędnych dokumentów oraz po dokonaniu odbioru robót.
4. Osobom, którym został przydzielony lokal do remontu, a które w terminie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy udostępnienia lokalu z administratorem budynku nie rozpoczną prac budowlanych, może być on cofnięty i przeznaczony do ponownego przydziału, a osoby te zostają skreślone z listy oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział XI

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

§ 17.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobra 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 Gminy Dobra, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

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

§ 18.

1. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w §17 robót budowlanych typuje zarządca budynków.
2. Po wytypowaniu obiektów budowlanych i lokali zarządca musi uzyskać pozytywną opinię urbanistyczną - architektoniczną co do możliwości przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

§ 19.

Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku. Tryb składania wniosku oraz wzór formularza określa Burmistrz Dobrej w formie zarządzenia.

§ 20.

1. Na podstawie wymaganych ekspertyz i projektów technicznych osoba ubiegająca się o adaptację zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu.
2. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępniania obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.
3. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 21.

Wynajmujący może również zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu, stanowiącego własność gminy z najemcami lokalu, na opróżniony lokal przyległy, który nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Rozdział XII

Przepisy końcowe

§ 22.

Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób umieszczony na liście osób zakwalifikowanych do wskazania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 23.

Postanowienia § 5, § 6, § 8, § 12, § 13, mają zastosowanie do umów najmu zawartych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

§ 24.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXII/221/21
Rady Miejskiej w Dobrej
z dnia 19 kwietnia 2021r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra.

Zgodnie z 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Proponowana uchwała zastąpi uchwałę XIII/86/04 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 czerwca 2004 r., która traci swoją ważność w kwietniu br. Niniejszy akt uściśla i uszczegóławia obowiązujące zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra w świetle obowiązujących przepisów prawnych.

Proponowana uchwała określa w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Ustalenia zawarte w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra stanowią podstawę do wyłaniania osób, z którymi Gmina Dobra zawrze umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając powyższe na uwadze podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dobrej

Tomasz Gil