



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 grudnia 2021 r.

Poz. 5967

UCHWAŁA NR LIV/295/21 RADY MIEJSKIEJ W NOWOGARDZIE

z dnia 17 listopada 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogard

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i 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 r. poz.611) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713 ze zm.), Rada Miejska w Nowogardzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogard a pozostające w dyspozycji jednostek organizacyjnych wynajmowane są na podstawie odrębnych przepisów.

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Gminy i pozostające w dyspozycji jednostek organizacyjnych.

4. Lokale znajdujące się w dyspozycji podmiotów systemu oświaty w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2020 r., poz.910), dla których organem prowadzącym jest Gmina, wynajmowane są na zasadach określonych w niniejszej uchwale i tworzą zasób lokali wynajmowanych na czas oznaczony związany ze stosunkiem pracy.

5. Gmina Nowogard może podnajmować lokale od innych właścicieli w przypadkach, gdy będzie to uzasadnione brakiem lokali komunalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

6. Zawarcie umowy najmu następuje w oparciu o skierowanie wydane przez Burmistrza lub prawomocne orzeczenie sądu. Przepisu nie stosuje się w razie ponownego zawarcia umowy najmu.

7. Umowę najmu może poprzedzać umowa o przeprowadzenie prac remontowych w lokalu. Zawarcie umowy o przeprowadzenie prac remontowych następuje w oparciu o skierowanie stanowiące podstawę do jej zawarcia.

§ 2. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611);
- 2) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - rozumie się przez to Gminę Nowogard;
- 4) wspólnocie samorządowej - rozumie się przez to wspólnotę, o której mowa w art.1 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 611);

- 5) członku wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć każdego mieszkańca Gminy Nowogard przebywającego na jej terenie z zamiarem stałego pobytu;
- 6) Burmistrz - rozumie się przez to Burmistrza Nowogardu;
- 7) Wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Nowogard;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn.zm);
- 9) dochodzie - za dochód uważa się w rozumieniu art. 3 pkt.1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111);
- 10) przeciętne miesięczne wynagrodzenie - należy przez to rozumieć ostatnio ogłoszone przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim, którego wysokość, na podstawie art.30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2198 z późn. zm) ogłasza do końca IV kwartału każdego roku za rok ubiegły Prezes Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".
- 11) osobie starszej- należy rozumieć osobę starszą w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1705);
- 12) rodzinie wielodzietnej- należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (rodzica) lub opiekunów prawnych (opiekuna), mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia pod warunkiem, że uczą się lub studiują. Warunek ten będzie również spełniony, w przypadku dziecka posiadającego bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bez względu na wiek dziecka i realizowanie obowiązku nauki;
- 13) placówce opiekuńczo-wychowawczej - należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art.93 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821);
- 14) zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej oraz rodzinnym domu dziecka - należy przez to rozumieć rodzinne formy pieczy zastępczej, o których mowa w art. 39 ust.1 pkt. 1 b i c oraz pkt. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821);
- 15) lokalu pełnostandardowym - należy rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w łazienkę i wc oraz ogrzewanie miejskie sieciowe lub lokalne gazowe oraz możliwość podgrzewania wody użytkowej lub ciepłą wodę sieciową;
- 16) przemocy w rodzinie - należy przez to rozumieć działanie lub zaniechanie, o którym mowa w art.2 pkt. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz. U. z 2020 r. poz.218);
- 17) osobie samotnej - należy przez to rozumieć osobę samotnie gospodarującą, niepozostającą w związku małżeńskim i nieposiadającą wstępnych ani zstępnych;
- 18) OPS - Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowogardzie;
- 19) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 2.

Zasady ogólne zawierania umów

§ 3. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) jest mieszkańcem Gminy Nowogard
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. Wymóg pełnoletności określony w ust.1 nie dotyczy małoletnich wstępujących na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego w stosunek najmu oraz uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu o wydanie i opróżnienie lokalu.

3. Warunek określony w ust. 1 pkt. 2 nie dotyczy osób, które:

1) są usamodzielniającymi się wychowankami pieczy zastępczej, w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r., poz.821), którzy pochodzą z terenu Gminy i nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.

4. Warunek określony w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy osób, które:

1) ubiegają się o zamianę lokalu;

5. W stosunku do repatriantów i migrantów zaproszonych i przybywających na teren Gminy, nie stosuje się warunków opisanych w ust. 1 pkt. 2 i 3.

§ 4. 1. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 2, dotyczy osób składających wnioski o najem socjalny, najem na czas nieoznaczony oraz najem po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych, w przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów wyliczonych odpowiednio zgodnie z kryteriami punktowymi oceny wniosków, o których mowa w § 13.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego, umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu lokalu wymagającego wykonania niezbędnych prac remontowych, z zastrzeżeniem przepisów art. 15 ust. 1 ustawy, przysługuje według poniższej kolejności;

- 1) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Nowogard, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią do ukończenia 25 roku życia;
- 2) osobom samotnym posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.);
- 3) ofiarom przemocy w rodzinie.

§ 5. Bez zastosowania kryterium oceny punktowej lecz po zbadaniu sytuacji materialnej zawierane są umowy najmu:

- 1) z osobami oczekującymi na:
 - a) lokal zamienny,
 - b) najem socjalny lokalu w ramach realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - c) zamianę lokalu,
 - d) pomieszczenie tymczasowe,
- 2) w przypadku rezygnacji z prawa najmu socjalnego lokalu na rzecz osoby bliskiej lub wspólnie prowadzącej gospodarstwo domowe pozostającej w niedostatku;
- 3) na rzecz osoby:
 - a) będącej ofiarą przemocy w rodzinie,
 - b) samotnie wychowującej dzieci.

§ 6. 1. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. Gmina wykonuje swe zadania, stwarzając warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez wskazywanie lokali:

- 1) zamiennych;
- 2) przeznaczonych do najmu socjalnego;
- 3) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 4) do remontu;
- 5) na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 7. Do lokali podnajmowanych przez Gminę stosuje się odpowiednio zasady najmu lokali określone w niniejszej uchwale.

§ 8. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składają wniosek o najem lokalu do Burmistrza Nowogardu.

2. Do wniosku o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu należy dołączyć dokumenty dotyczące danych w nim zawartych, w szczególności o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy oraz dochodach wszystkich członków rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazanych za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawców, urząd pracy, OPS.

3. Na podstawie wniosków zweryfikowanych pozytywnie przy udziale Komisji Mieszkaniowej, sporządzane są projekty list mieszkaniowych osób, oczekujących na zawarcie umowy:

- 1) najmu socjalnego lokalu,
- 2) najmu lokalu zamiennego,
- 3) najmu lokalu mieszkalnego,
- 4) najmu pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział 3.

Najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony - najem socjalny lokalu

§ 9. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta:

- 1) z osobą o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy i która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1;
- 2) z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada takie uprawnienie;
- 3) z osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy;
- 4) z pozostającą w niedostatku osobą najbliższą dla dotychczasowego najemcy lub osobą wspólnie prowadzącą gospodarstwo domowe, na rzecz której dotychczasowy najemca dokonuje zrzeczenia się prawa najmu lokalu socjalnego.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, wskazanymi w ust. 1 pkt. 1,3 i 4 których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 26% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwach jednoosobowych i 20% na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w niniejszym ustępie, wynosi nie więcej niż 20%.

§ 10. 1. Po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu Wynajmujący może zawrzeć umowę na następny okres jeżeli były najemca nadal zamieszkuje w lokalu i nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, po spełnieniu przesłanek określonych w §3 ust. 1.

2. Jeżeli zajmowany lokal nie spełnia kryterium powierzchni pokoi dla najmu socjalnego lub dochody członków gospodarstwa domowego byłego najemcy przekraczają kryteria dochodowe umożliwiające zawarcie najmu socjalnego lokalu, Gmina może wskazać inny lokal mieszkalny, zawrzeć umowę na czas nieoznaczony, jeżeli spełnia kryteria do najmu komunalnego.

§ 11. 1. Realizacja wyroków o wydanie i opróżnienie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w §1 ust.3 następuje przy uwzględnieniu kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji oraz zasad współżycia społecznego.

2. Osobom, którym sąd w prawomocnym wyroku orzekającym przymusowe opróżnienie lokalu przyznał uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Gmina realizując przedmiotowe orzeczenie może zaproponować najem socjalny w dotychczas zajmowanym lokalu.

§ 12. 1. Wnioski o najem socjalny lokalu wraz z dokumentami, potwierdzającymi warunki określone w § 9, w szczególności z dokumentami, o których mowa w art.21b ust.1-3 i 5 ustawy należy składać w punkcie obsługi interesantów Urzędu Miejskiego w Nowogardzie lub przesłać drogą elektroniczną za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej ePUAP, opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu w rozumieniu ustawy z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 162 ze zm.) lub podpisem zaufanym w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 346 ze zm.) i rozporządzeniem Ministra Cyfryzacji z dnia 10 września 2018 r. w sprawie profilu zaufanego i podpisu zaufanego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1760 ze zm.).

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i majątkowej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnym do rozpatrzenia i oceny złożonego wniosku, opracowania list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania. W przypadku ujawnienia tych okoliczności w okresie po sporządzeniu projektu lub ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy, wnioskodawca zostaje skreślony z listy, a jego wniosek podlega odrzuceniu.

3. W przypadku złożenia wniosku bez wymaganych dokumentów, oraz jego nieuzupełnienia na wezwanie, o których mowa w § 16 ust. 2, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

§ 13. 1. W przypadku orzeczenia rozwodu albo separacji małżonków umieszczonych na liście, obojgu byłym małżonkom wskazywany jest jeden lokal mieszkalny, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z prawa do lokalu. W takim przypadku osobie składającej oświadczenie o rezygnacji prawo do lokalu nie przysługuje. Nie dotyczy to sytuacji, gdy rozwód lub separacja nastąpiła w wyniku stwierdzonej przemocy. Wówczas wskazywane są dwa odrębne lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem pierwszeństwa dla ofiar przemocy w rodzinie wynikającego z § 5 pkt 3 lit. a uchwały.

2. Osoby zakwalifikowane do najmu socjalnego lokalu i objęte ostateczną listą otrzymują ofertę wynajęcia lokalu właściwą w stosunku do wielkości swojego gospodarstwa domowego.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy lub uchylenia się od zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazanego przez Gminę następuje skreślenie z listy.

Rozdział 4.

Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 14. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą pełnoletnią, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości i spełnia warunki określone w § 3 ust. 1, z tym zastrzeżeniem, iż za tytuł prawny do lokalu nie jest uważana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego.

2. Umowę najmu lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1, których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 42% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia dla gospodarstwa jednoosobowego i o dalsze 34% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w niniejszym ustępie, wynosi nie więcej niż 20%.

3. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 15. 1. Wnioski o najem lokalu wraz z dokumentami, potwierdzającymi warunki określone w § 14 ust 1 i 2, w szczególności z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust. 1-5 ustawy należy składać w punkcie obsługi interesantów Urzędu Miejskiego lub przesłać drogą elektroniczną za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej ePUAP, opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu w rozumieniu ustawy z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2019 r., poz.162 ze zm.) lub podpisem zaufanym w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2020 r., poz. 346 ze zm.) i rozporządzeniem Ministra Cyfryzacji z dnia 10 września 2018 r. w sprawie profilu zaufanego i podpisu zaufanego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1760 ze zm.).

2. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub majątkowej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnych do rozpatrzenia i oceny złożonego wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania. W przypadku ujawnienia tych okoliczności w okresie po podaniu informacji o osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy danego lokalu, wniosek podlega odrzuceniu, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

3. W przypadku złożenia wniosku bez wymaganych dokumentów, wniosek pozostawia się bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

Rozdział 5.

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

§ 16. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Nowogard zobowiązane są do złożenia w terminie do 31 stycznia każdego roku w Urzędzie Miejskim w Nowogardzie wypełnionego wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu.

2. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji dokonywanej przez Burmistrza Nowogardu pod względem zgodności z warunkami określonymi w niniejszej uchwale. Złożenie niekompletnego wniosku skutkuje wezwaniem wnioskodawcy przez Burmistrza Nowogardu do jego uzupełnienia w terminie nie krótszym niż 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do aktualizacji wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego ocenę.

4. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale rozpatrywany jest negatywnie.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą skutkuje odmową rozpatrzenia wniosku.

6. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych, bez dodatkowego wezwania ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 lutego do 31 marca każdego roku.

7. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, o czym wnioskodawca zostaje powiadomiony.

8. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu podlega zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

§ 17. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków zapewnia się poprzez udział Komisji Mieszkaniowej w procedurze rozpatrywania wniosków oraz podawanie do publicznej wiadomości projekty oraz ostatecznej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Rada Miejska w Nowogardzie na okres danej kadencji.

3. Komisja Mieszkaniowa składa się z 3-5 osób.

4. Komisja Mieszkaniowa spośród swojego grona wybiera przewodniczącego.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o najem lokalu w oparciu o zasady i kryteria punktowe określone niniejszą uchwałą.

6. Po przeprowadzeniu zaopiniowania wniosków Komisja Mieszkaniowa opracowuje wykazy rozpatrzonych wniosków odrębnie dla wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz dla wniosków osób ubiegających się o najem socjalny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Nowogard i wraz z wnioskami przekazuje je do Burmistrza w terminie do 10 marca każdego roku.

7. Wykazy te zawierają imię, nazwisko i liczbę przyznanych punktów w oparciu o kryteria określone w załączniku numer 1 do niniejszej uchwały.

8. Burmistrz na podstawie wykazów, o których mowa w ust. 7 w terminie do 30 marca sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu i podaje do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie ich na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Nowogardzie. Projekty list zawierają imię, nazwisko wnioskodawcy oraz przyznaną liczbę punktów. W tym terminie wnioskodawcy uprawnieni są do wniesienia do Burmistrza Nowogardu pisemnych zastrzeżeń do projektów list.

9. Burmistrz, po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, zatwierdza ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu. Listy te zawierają imię, nazwisko wnioskodawcy oraz przyznaną liczbę punktów. Listy podaje się do publicznej wiadomości na okres od 1 do 14 maja poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nowogardzie.

§ 18. 1. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony 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 6.

Najem lokali mieszkalnych po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych

§ 21. 1. Po przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę niezbędnych prac remontowych w lokalu umożliwiających jego najem, Gmina może zawrzeć umowę najmu tego lokalu.

2. W przypadku jeżeli osoby ujęte na listach o których mowa w § 9 i § 14 ujęte na listach, nie wyrażą chęci przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, umowę o przeprowadzenie prac remontowych lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 3 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 73% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia dla gospodarstwa jednoosobowego 110% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia dla gospodarstwa dwuosobowego i o dalsze 25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

3. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się z osobą pełnoletnią, która wykonała prace remontowe, określone w umowie, oraz która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub jego części na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości i spełnia warunki określone w § 3 ust.1, z tym zastrzeżeniem, iż za tytuł prawny do lokalu nie jest uważana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego.

4. Zawarcie umowy o przeprowadzenie prac, o których mowa w ust. 1 z osobami wskazanymi w ust. 2, poprzedzone jest zaopiniowaniem wniosków tych osób przez Komisję Mieszkaniową, w oparciu o zasady i kryteria punktowe określone niniejszą uchwałą. Komisja przekazuje Burmistrzowi Nowogardu wykaz zawierający imię i nazwisko osób oraz liczbę przyznanych punktów w oparciu o kryteria określone w załączniku numer 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 22. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², przeznacza się na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², są uprawnieni wnioskodawcy, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób.

Rozdział 8.

Najem lokali zamiennych

§ 23. 1. Gmina może wskazać lokal zamienny należący do mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub będący w dyspozycji Gminy najemcom:

- 1) którzy utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) zobowiązanym do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy;
- 3) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbioru, przebudowy, rozbudowy, remontu lub modernizacji;
- 4) zamieszkujących w lokalach, które były w dyspozycji Gminy;
- 5) opuszczającym budynki użyteczności publicznej, których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem;
- 6) zajmującym lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, położone w budynku przeznaczonym do zbycia przez Gminę;
- 7) w przypadku przeznaczenia zabudowanej nieruchomości gruntowej na cele inwestycyjne.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1 i 3-7, Gmina zawiera umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony. W przypadku określonym w ust. 1 pkt. 2, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony wyłącznie za zgodą najemcy lokalu opróżnianego.

3. W stosunku do osób, zajmujących lokale należące do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, w sytuacjach wymienionych w ust. 1 pkt. 1-7, Gmina może wskazać inny lokal, który może nie spełniać wymagań lokalu zamiennego określonych przepisami ustawy.

4. Za zgodą Burmistrza, Gmina może zawrzeć na czas nieoznaczony nie dłuższy niż 2 lata umowę najmu lokalu z osobami nie będącymi najemcami lokali należących do zasobu, o których mowa w § 1 ust. 3 lub lokali będących w dyspozycji Gminy, a które utraciły dotychczas zajmowany lokal i możliwość zamieszkiwania w nim z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po upływie 2 lat, Gmina może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu, pod warunkiem spełnienia kryterium, o którym mowa w § 14 ust. 2 oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

Rozdział 9.

Najem lokali mieszkalnych przez osoby niepełnosprawne lub gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 24. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być, w miarę możliwości, lokalem pełnostandardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikającej z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej, położonym na I kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej za zgodą osoby ubiegającej się o najem.

2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb niepełnosprawności o których mowa w ust.1, wyłącznie za zgodą wyrażoną w formie pisemnej przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

3. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem funkcjonalnym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 10.

Najem lokali mieszkalnych osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 25. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami pełnoletnimi, które spełniają jedno z poniższych kryteriów:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a z najemcą została rozwiązana umowa najmu oraz najemca zmienił miejsce zamieszkania;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i nie wstąpiły w stosunek najmu po zgonie najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 3) przez okres ostatnich 5 lat do daty zgonu najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę stale i wspólnie z nim zamieszkiwały;

4) zajmują lokal, który nie jest obciążony jakimikolwiek zaległościami z tytułu opłat za jego użytkowanie lub zawarta jest ugoda w sprawie spłaty zaległości w miesięcznych ratach i realizowana jest w sposób ciągły co najmniej przez okres 6 miesięcy.

2. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w ust. 1 jest:

- 1) spełnienie warunków określonych w § 3 ust. 1;
- 2) korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności nie niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, niewykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 3) wykonanie prac niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalu, szczególnie w sytuacji gdy w lokalu stwierdzono wykonane prace niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, tj. ich legalizacji w przypadku braku możliwości prawnych do ich legalizacji, przywrócenia stanu zgodnego z przepisami.

3. Umowa najmu może być także zawarta z przedstawicielem ustawowym w imieniu osoby małoletniej w przypadku określonym w ust. 1, po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.

4. Z kategorii osób, o których mowa w ust. 1 wyłącza się osoby, które samowolnie zajęły lokal.

5. Do pięcioletniego okresu wspólnego i stałego zamieszkiwania z najemcą wlicza się zamieszkiwanie w jednym lokalu mieszkalnym.

6. Za zgodą Burmistrza, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta, mimo niespełnienia warunków, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4. W tym trybie Gmina może przeznaczyć do wynajmu nie więcej niż 2 lokale rocznie.

§ 26. W przypadku osób zamieszkujących w budynkach przejętych do mieszkaniowego zasobu Gminy stosuje się zasady określone w § 25 ust. 1-3.

Rozdział 11.

Zamiany lokali mieszkalnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy

§ 27. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego należącego do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub lokalu będącego w dyspozycji Gminy, można dokonać zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy lub członków jego gospodarstwa domowego, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca ma zawartą umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) właściciel lokalu mieszkalnego należącego do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub lokalu będącego w dyspozycji Gminy oraz osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalach wyraziły zgodę na zamianę.

§ 28. 1. Gmina na wniosek najemcy, który ma zawartą umowę na czas nieoznaczony może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy lub zasobu będącego w dyspozycji Gminy po spełnieniu co najmniej jednego z poniższych kryteriów:

- 1) wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o niższym standardzie technicznym lub funkcjonalnym;
- 2) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 3) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi tj. 5 m² na osobę;
- 4) najemca uznany przez sąd za rodzinę zastępczą zajmuje lokal, który nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi tj. 5 m² na osobę;
- 5) najemca jest osobą starszą i zamieszkuje z innymi osobami starszymi w lokalu, który nie jest lokalem pełnostandardowym.
- 6) najemca z powodu niskich dochodów wnosi o zamianę na lokal o niższych kosztach wynajmu.

2. Gmina na wniosek najemcy posiadającego umowę najmu socjalnego lokalu może dokonać zamiany na inny lokal z zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 i zawrzeć umowę najmu socjalnego tego lokalu po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) członek gospodarstwa domowego doznał trwałego kalectwa o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a lokal jest niedostosowany do jego potrzeb;
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m^2 na osobę).

3. Na wniosek najemcy, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1 lub 2, a najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego znajdują się w trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej lub rodzinnej spowodowanej niepełnosprawnością lub ciężką przewlekłą chorobą swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania oraz wyłącznym źródłem dochodu jej gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji albo renta rodzinna, Wynajmujący może skierować wniosek o zamianę do zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową.

4. Realizacja wniosków określonych w ust. 1-3 odbywa się według daty złożenia wniosku biorąc pod uwagę wielkość gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę.

§ 29. 1. Z inicjatywy Gminy można dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

2. Gmina może dokonać zamiany z dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal na wniosek najemców tych lokali.

§ 30. 1. Odmawia się udzielenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy:

- 1) zamiana w istotny sposób pogarszałaby sytuację socjalną osób i w lokalu wynajętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 7 m^2 ;
- 2) w lokalu zgłoszonym do zamiany stwierdzono prace wykonane niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w wyznaczonym terminie najemca nie dokonał ich legalizacji lub legalizacja jest niemożliwa lub wnioskodawca nie dokonał przywrócenia stanu zgodnego z prawem;
- 3) wobec Wynajmującego nie uregulowano wszelkich zobowiązań finansowych związanych z korzystaniem z lokalu, lub zawarto co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku ugodę w sprawie zaległości w miesięcznych ratach i nie jest ona realizowana.

2. Gmina może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy umowa najmu została zawarta w okresie krótszym niż 12 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o zamianę na inny lokal mieszkalny.

Rozdział 12.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 31. 1. Na wniosek i z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu o mniejszej powierzchni pod warunkiem, że:

- 1) osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu;
- 2) ustała przyczyna, z powodu której rozwiązano umowę najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony także w przypadku zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz realizowania jej w sposób ciągły co najmniej przez okres 6 miesięcy, oraz przy jednoczesnym spełnieniu przesłanek określonych w § 25 ust. 2 pkt. 2,3.

2. Na wniosek innych osób niż tych, którym wypowiedziano umowę najmu tj. małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci byłego najemcy i ich współmałżonków, innych osób, wobec których były najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z byłym najemcą, Gmina może zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu o mniejszej powierzchni, przy spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 1.

3. Z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z innych przyczyn niż określone w ust. 1, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu jeżeli spełnione są przesłanki określone w § 25 ust. 2 pkt. 1-3.

Rozdział 13.

Oddanie lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania

§ 32. 1. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub w podnajem wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W celu uzyskania zgody Wynajmującego najemca składa pisemny wniosek.

2. Oddanie do bezpłatnego używania lub w podnajem lokalu lub części lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osób, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 9 ust. 2.

Rozdział 14.

Szczególny tryb najmu

§ 33. 1. Gmina może zawierać umowy najmu z osobami, które nie spełniają warunku zamieszkiwania na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach:

1) dotyczących cudzoziemców polskiego pochodzenia zamieszkujących na terenie Gminy w mieszkaniach chronionych, po pozytywnej opinii OPS.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2, podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest pozytywne stanowisko Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 15.

Obniżki czynszu

§ 35. 1. O obniżkę czynszu ubiegać się mogą najemcy lokali, których dochody w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku nie przekraczają:

- 1) od 30% do 42% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - do 10% obniżki czynszu,
- 2) od 25% do 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - do 10% obniżki czynszu,
- 3) od 25% do 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - do 20% obniżki czynszu,
- 4) od 20% do 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - do 20% obniżki czynszu,
- 5) do 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - do 30% obniżki czynszu,
- 6) do 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - do 30% obniżki czynszu.

2. Zasady i warunki obniżania czynszu określa Uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Nowogard.

Rozdział 16.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny

§ 36. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3, na realizację zadań własnych, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r., o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, z późn. zm.), w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r., o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821), w tym na realizację programów mieszkaniowych, określonych w tym celu odrębną uchwałą.

2. Zadania własne, o których mowa w ust.1, mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy lub organizacje pożytku publicznego przez nią wskazane. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności przeznaczone będą wolne lokale mieszkalne, których układ funkcjonalny umożliwi przebudowę, modernizację i dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizowanego z jej wykorzystaniem.

Rozdział 17.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 37. W stosunku do osób, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały, złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogardu.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Jowita Pawlak