

Projekt

z dnia 13 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SŁAWOBORZE**

z dnia 22 maja 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) i 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 2023 r. poz. 725) uchwała się co, następuje:

§ 1. Ustala się zasady ogólne wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze określone w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się zasady przyznawania lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach i w nowo wyremontowanych budynkach komunalnych po roku 2023 w Gminie Sławoborzu w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się regulamin kwalifikowania wniosków o przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego określone w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Sławoborze.

§ 5. Traci moc uchwała Nr LIX/331/23 Rady Gminy Sławoborze z dnia 25 października 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Kuźma

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Sławoborze

z dnia 22 maja 2024 r.

ZASADY OGÓLNE WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SŁAWOBORZE

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sławoborze, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze.

§ 2. Gmina realizując ustawowe zadania własne polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu.

§ 3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania przez gminę wolnych lokali.

§ 4. 1. Umowa wynajmu lokali mieszkalnych może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

2. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony określony w umowie najmu.

§ 5. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 2) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny umieszczonych we wspólnym wniosku do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone stosownymi dokumentami;
- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 4) Komisji mieszkaniowej – należy przez to rozumieć komisję opiniodawczą w sprawie przydziału lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali powołaną zarządzeniem Wójta Gminy Sławoborze;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę wskazaną w ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251);
- 6) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023r., poz. 1429);
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463);
- 8) wniosku - należy przez to rozumieć wniosek o przyznanie Lokalu Mieszkalnego.

Rozdział 2.

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

§ 6. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochódów na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochódów na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 7. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze stawka czynszu może zostać obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w §6 oraz:

- 1) zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w pomieszczeniu nie spełniającym wymogu pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi;

Rozdział 4.

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

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

- 1) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę lub rozbudowę pomieszczeń na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność gminy, zakończyły te prace i zgłosiły lokal do użytkowania;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej;
- 3) spełniają warunki do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbioru lub remontu kapitalnego;
- 4) ze względu na stan zdrowia lub ze względów społecznych nie mogą zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu;
- 5) zajmują lokal socjalny, a po wygaśnięciu umowy najmu ich dochód na jednego członka rodziny przekracza dochód określony w § 6 ust. 2.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej;
- 2) spełniają warunki do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie lokalu do rozbiórki lub remontu kapitalnego;
- 3) opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą, socjalizacyjną lub rodzinę zastępczą i nie mają możliwości powrotu do lokalu, położonego na terenie Gminy Sławoborze, w którym przebywały przed przejściem do placówki opiekuńczo - wychowawczej, socjalizacyjnej lub rodziny zastępczej i w którym są zameldowane na stałe;
- 4) ze względu na stan zdrowia lub ze względów społecznych nie mogą zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu.
- 5) zostały dotknięte przemocą, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego lub zaświadczenia Zespołu Interdyscyplinarnego przy Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej w Sławoborzu, lub innego właściwego dokumentu.

§ 11. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w §9 ust. 2 oraz §10 ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy wójta.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

3. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody wójta.

4. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w innym zasobie lokali za zgodą wójta oraz właściwego zarządcy zasobu jednocześnie.

5. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany lokali, gdy w jej wyniku powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy była mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

6. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

7. Rozliczenia finansowe wynikające z eksploatacji mieszkań dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany mieszkań.

8. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, której dochody gospodarstwa domowego odpowiadają wymogom określonym w § 6 ust. 1.

§ 14. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy odpowiadają wymogom określonym w §8.

2. Wystąpienie jednego z warunków kwalifikuje wnioskodawcę do poprawy jego warunków zamieszkiwania.

§ 15. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu, o ile przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego, której przedmiotem będzie ten sam lokal jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest zawarte oraz realizowane jest przez okres co najmniej 12 miesięczny porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

§ 16. Na wniosek najemcy Wójt może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o zwolnioną część innego lokalu, jeżeli zwolnione pomieszczenie nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 17. Kryteria oceny warunków zamieszkiwania wnioskodawcy i jego stanu rodzinnego określa regulamin stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 18. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy cytowanej na wstępie, może być zawarta z osobą:

- 1) o niskich dochodach gospodarstwa domowego, określonych w § 6 ust. 2 uchwały;
- 2) nie posiadającą tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 19. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres wskazany w §4 ust. 1 uchwały.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego można, po upływie oznaczonego w niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Oceny sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy najmu dokonuje wynajmujący lokal, według zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 20. Kryteria oceny warunków zamieszkiwania wnioskodawcy i jego stanu rodzinnego określa regulamin stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 21. 1 W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z wynajmowaniem lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy zostaje utworzona Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisja Mieszkaniowa uczestniczy w procesie rozpatrywania wniosków o najem lokali, a w szczególności:

- 1) opiniuje wnioski o zawarcie umowy najmu lokali;
- 2) opiniuje listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu;
- 3) opiniuje zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych;
- 4) opiniuje zamiany lokali.

§ 22. 1. Wnioski o wynajęcie lokali mieszkalnych i lokali socjalnych składa się Urzędzie Gminy Sławoborze. Wnioski są rejestrowane według kolejności wpływu i wstępnie weryfikowane.

2. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny oraz gdy nie zostały złożone wszystkie wymagane dokumenty, wyznacza się dodatkowy 14 – dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Wnioski, które nie spełniają kryteriów określonych w uchwale rozpatrywane będą negatywnie.

§ 23. 1. Dokonując wstępnej analizy złożonych wniosków ustala się czy wnioskodawcy spełniają warunki do zawarcia umowy o najem lokalu.

§ 24. 1. Na podstawie pozytywnie zweryfikowanych wniosków, o których mowa w §22, opracowuje się listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz najmu lokalu socjalnego, które przedkłada się do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej.

2. Wójt Gminy zatwierdza wykazy osób oczekujących i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sławoborze oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni.

§ 25. Wnioskodawcę zawiadamia się na piśmie o spełnianiu warunków niezbędnych do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy i umieszczeniu go na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu lub o niespełnianiu tych warunków i odmowie wpisania na listę osób oczekujących, uzasadniając jednocześnie przyczynę odmowy.

§ 26. 1. W przypadku uzyskania wolnych lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy, Wójt, przedkładając opis lokali oraz aktualną listę osób oczekujących na przydział lokalu, zwraca się do Komisji Mieszkaniowej o wyrażenie opinii - komu dany lokal należy przydzielić.

2. Wnioski rozpatruje się w kolejności ich umieszczenia na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu.

3. Każdy wniosek poddaje się powtórnej weryfikacji w celu ustalenia czy wnioskodawca aktualnie spełnia warunki określone w niniejszej uchwale.

4. W przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca nie spełnia warunków uchwały, nie może być z nim zawarta umowa najmu i zostaje on skreślony z listy.

5. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej ustala się osoby, z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu lokalu socjalnego.

6. Listy osób, o których mowa w ust. 5, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przez okres 14 dni.

§ 26. Zawierając umowę uwzględnia się stan osobowy rodziny w stosunku do ilości pokoi i ich powierzchni.

Rozdział 9.

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. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osoba, która nie wstąpiła w najem po śmierci najemcy a nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 691 Kodeksu cywilnego, może wystąpić z wnioskiem o zawarcie z nią umowy najmu lokalu, jeżeli spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą, a także nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 28. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej Wójt może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w § 27.

§ 29. Jeżeli Wójt nie wyrazi zgody na zawarcie umowy najmu, wzywa wszystkie osoby zajmujące lokal do opuszczenia go w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania wezwania.

Rozdział 10.

Najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 30. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą zostać oddane w najem osobom prowadzącym wieloosobowe gospodarstwo domowe, składające się z co najmniej 6 osób.

§ 31. W przypadku nadwyżki lokali o powierzchni przekraczającej 80 m², niezależnie od warunku wskazanego w ust. 1 powyżej, wskazane lokale mogą zostać oddane w najem osobom, których dochód zapewni terminowe regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział 11.

Lokal na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 32. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r., poz. 901) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2023 r., poz. 1426 i 1429.), obejmujące w szczególności tworzenie mieszkań chronionych oraz mieszkań dla placówek opiekuńczo - wychowawczych.

2. Lokale mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sławoborzu.

3. Wniosek powinien wskazywać przeznaczenie lokalu, jakiemu ma służyć.

4. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony.

5. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane są zarządzeniem Wójta Gminy Sławoborze.

Rozdział 12.

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych

§ 33. 1. Lokal przeznaczony dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby wynikające z przyczyny niepełnosprawności, w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.

2. Budynek, w którym znajdować się będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych.

3. Osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym, o niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony na pierwszej kondygnacji budynku (parter).

4. W przypadku braku lokali mieszkalnych przystosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

5. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu powinno być każdorazowo poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu a także wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 34. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy złożone i nie rozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają weryfikacji według zasad określonych w niniejszej uchwale.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Sławoborze
z dnia 22 maja 2024 r.

Zasady przyznawania lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach i w nowo wyremontowanych budynkach komunalnych po roku 2023 w Gminie Sławoborzu.

Mieszkania komunalne w nowo wybudowanych budynkach i nowo wyremontowanych zostały wykonane w podwyższonym standardzie wyposażenia technicznego, wymagającym wysokiej kultury użytkownika i należytej dbałości o wyposażenie. W związku z powyższym ustanawia się w nowo wybudowanych i nowo wyremontowanych budynkach następujące zasady przyznawania lokali mieszkalnych.

Przepisy ogólne **§ 1**

1. Załącznik określa w szczególności zasady przyznawania lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wybudowanych po 2023 roku:

- 1) Zasady przyznawania mieszkań przez Komisje.
- 2) Proces uruchomienia naboru i weryfikowania wniosków.
- 3) Kryterium warunkujące udział w postępowaniu
- 4) Kryteria wyboru osób którym przysługują pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu.
- 5) Wstępny przydział mieszkań.
- 6) Ostateczny przydział mieszkań.
- 7) Przydział mieszkań zwalnianych w wyniku rotacji.

Komisja Mieszkaniowa **§ 2**

1. W procesie wskazywania najemców lokali mieszkalnych w budynkach uczestniczy Komisja Mieszkaniowa, powołana przez Wójta Gminy Sławoborze.

2. Do zadań Komisji należy w szczególności:
- 1) zatwierdzenie list wnioskodawców pozytywnie i negatywnie zweryfikowanych.
 - 2) przygotowanie listy osób wytypowanych do najmu lokali w budynku oraz listy rezerwowej.

3. Komisja działa na podstawie zasad wynajmowania lokali określonych w Załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

Uruchomienie naboru i weryfikacja wniosków **§ 3**

1. Obsługę organizacyjną związaną z naborem wniosków o najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach zapewnia Urząd Gminy.

2. Ogłoszenie o naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach komunalnych podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Sławoborze oraz na tablicach ogłoszeń.

3. Niezależnie od publikowanych ogłoszeń zgodnie z ust. 2, informację o naborze wniosków wysyła się do wszystkich osób, które przedłożyły w siedzibie Urzędu Gminy Sławoborze pismo wyrażające zainteresowanie najmem lokali w nowo wybudowanych budynkach.

4. Wzór wniosku o przydział mieszkania przygotowuje Urząd Gminy. Wzór wniosku powinien zawierać wszystkie niezbędne dane do weryfikacji spełnienia przez wnioskodawcę wymaganych warunków.

§ 4

1. Wnioski o przydział mieszkania mogą być składane osobiście w siedzibie Urzędu Gminy Sławoborze lub przesłane pocztą tradycyjną. O dacie złożenia wniosku decyduje termin rejestracji w dzienniku korespondencji przychodzącej.

2. Wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców kryteriów warunkujących udział w postępowaniu, określonych w § 5, dokonuje Urząd Gminy.

3. W przypadku, gdy wniosek wymaga poprawy lub jest niekompletny, wyznacza się dodatkowy 7 dniowy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Listy zbiorcze wnioskodawców pozytywnie i negatywnie zweryfikowanych, wraz z dokumentami źródłowymi przekazane są Komisji Mieszkaniowej.

5. Na podstawie otrzymanych od Urzędu Gminy list zbiorczych oraz dokumentów źródłowych, Komisja zatwierdza listę wniosków pozytywnie oraz listę wniosków zweryfikowanych negatywnie, ze względu na niespełnienie kryteriów określonych w § 5.

6. Decyzje Komisji dotyczące zatwierdzenia list, o których mowa w ust. 5, są ostateczne i nie przysługują od nich odwołanie.

7. Zatwierdzoną listę wniosków zweryfikowanych negatywnie Komisja przekazuje do Urzędu Gminy, w celu poinformowania o powyższym wnioskodawców.

8. Wnioski zweryfikowane pozytywnie Komisja rozpatruje, uwzględniając kryteria i zasady określone w § 6 i 7.

Kryteria warunkujące udział w postępowaniu

§ 5

Do kryteriów warunkujących udział w postępowaniu należą:

1. Nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

2. Zastosowanie § 6 pkt. 1 ujętego w rozdziale 2 w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Oświadczenie o gotowości wniesienia opłat związanych z przydziałem mieszkania dotyczące kaucji, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu, wyliczanego jako iloczyn wielkości powierzchni użytkowej mieszkania i stawki czynszu.

4. Posiadanie zdolności do ponoszenia opłat z tytułu najmu lokalu, eksploatacji mediów i innych kosztów związanych z użytkowaniem.

5. W przypadku najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze, korzystającego z pierwszeństwa, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 1, oświadczenie o gotowości opuszczenia zajmowanego mieszkania przez najemcę i osoby zamieszkujące w w/w mieszkaniu. Nie złożenie takiego oświadczenia powoduje utratę pierwszeństwa o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 1.

Kryteria pierwszeństwa

§ 6

1. Do kryteriów pierwszeństwa należą wg kolejności:

- 1) posiadanie statusu najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze, o ile w wyniku dokonania przydziału zwolnione zostanie aktualnie zajmowane mieszkanie,
- 2) posiadanie rekomendacji wystawionej przez pracodawcę, który zatrudnia lub zamierza zatrudnić wnioskodawcę,
- 3) posiadanie kwalifikacji medycznych, które jest uzasadnionym interesem społeczności lokalnej, a w szczególności zapewni Gminie Sławoborze niezbędną opiekę medyczną.

2. Przy przydziale poszczególnych mieszkań uwzględnia się „wielkość” gospodarstwa domowego.
3. W przypadku uwzględnienia w procesie naboru kryterium określonego w ust. 1 pkt 2, przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca zobowiązany będzie do przedłożenia w Urzędzie Gminy zaświadczenia o zatrudnieniu u pracodawcy, który wystawił rekomendacji, pod rygorem odmowy zawarcia umowy najmu.
4. W ostatnich 3 latach nie zalegał z opłatami na rzecz Gminy Sławoborze.
5. Posiadają stałe źródło dochodów, a dochód gospodarstwa domowego najemcy w momencie składania wniosku wystarcza na pokrycie wydatków mieszkaniowych i utrzymania rodziny.
6. Wnioskodawca wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania są mieszkańcami Gminy Sławoborze – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które wykaże że gmina Sławoborze jest miejscem ich stałego pobytu.

Wstępny przydział mieszkań

§ 7

1. Na podstawie listy wniosków zweryfikowanych pozytywnie oraz dokumentów źródłowych, biorąc pod uwagę kryteria pierwszeństwa określone w § 6 Komisja Mieszkaniowa sporządza listę osób wytypowanych do najmu lokali, wskazując przydział konkretnego mieszkania dla danego wnioskodawcy oraz tworzy listę rezerwową.
2. Lista osób wytypowanych do najmu lokali oraz lista rezerwowa przedkładane są przez Komisję Wójtowi, celem zatwierdzenia.
3. Zatwierdzona przez Wójta lista osób wytypowanych do najmu lokali przekazana jest do pracownika odpowiedzialnego za gospodarkę komunalną.
4. Właściwy pracownik informuje wnioskodawców, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie o przydziale lub braku przydziału mieszkania.
5. Urząd Gminy występuje do wnioskodawców ujętych na liście osób wytypowanych do najmu lokali o wpłacenie kaucji, ustalając nie krótszy niż 14 dniowy termin na wniesienie opłaty.
6. W przypadku nie wpłacenia kaucji w terminie określonym w ust. 5 lub rezygnacji zainteresowanego, Komisję mieszkaniowa wskazuje kolejnego najemcę z listy rezerwowej.
7. Komisja Mieszkaniowa wskazuje kolejnego najemcę spośród wnioskodawców umieszczonych na liście rezerwowej, z uwzględnieniem kryteriów określonych w § 6.
8. Po wpłaceniu kaucji Wójt Gminy Sławoborze podpisuje z wytypowanymi wnioskodawcami umowę najmu w formie aktu notarialnego.

Ostateczny przydział mieszkań

§ 8

1. Przed planowanym oddaniem lokali do zamieszkania, pracownik ds. gospodarki komunalnej wzywa wnioskodawców, którym przydzielone zostały wstępnie mieszkania, do przedłożenia aktualnych dokumentów i oświadczeń wymaganych w procesie przydziału mieszkań.
2. W przypadku pozytywnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców wymagań określonych niniejszymi zasadami, ich nazwiska umieszczone są na ostatecznej liście przydziału mieszkań w budynku.
3. Negatywna weryfikacja spełnienia przez wnioskodawców wymagań określonych niniejszymi zasadami skutkuje odmową zawarcia umowy najmu lokalu.
4. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu lokalu z powodu niespełniania przez wnioskodawcę wymagań określonych niniejszymi zasadami, Urząd Gminy w Sławoborzu dokonuje zwrotu wpłaconej kaucji o której mowa w § 7 ust. 5 niniejszego załącznika.
5. Zgodnie z § 7 ust. 7 Komisja Mieszkaniowa wskazuje kolejnego najemcę z listy rezerwowej.
6. Ostateczna lista przydziału mieszkań przedkładana jest Wójtowi Gminy Sławoborze i z momentem jej zatwierdzenia przez Wójta stanowi podstawę do zawarcia umów najmu.

Przydział mieszkań zwalnianych w wyniku rotacji
§ 9

W przypadku rozwiązania umowy najmu mieszkania z dotychczasowym najemcą wybór najemcy na zwolniony lokal dokonywany będzie w wyniku przeprowadzenia kolejnego naboru wniosków na najem konkretnego mieszkania, zgodnie z niniejszymi zasadami.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Sławoborze

z dnia 22 maja 2024 r.

REGULAMIN
kwalfikowania wniosków o przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego

Lp.	Warunki kwalifikowania	Punkty	Uwagi
1	Wnioskodawca nie posiada mieszkania (bezdomny) z powodu: - utraty mieszkania z własnej winy (eksmisja, wyrok sądu itp.), - utraty mieszkania z przyczyn niezależnych (siła wyższa, itp.),	100 300	
2	Wnioskodawca opuszcza placówkę opiekuńczo – wychowawczą, socjalizacyjną lub rodzinę zastępczą i nie ma możliwości powrotu do domu rodzinnego	300	
3	Wnioskodawca zamieszkuje w pomieszczeniu lub lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi	100	
4	Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, w którym: - brak wody, - brak kanalizacji; - brak łazienki, - łazienka jest poza lokalem (wspólna z innymi lokatorami), - WC jest poza lokalem (wspólne z innymi lokatorami), - jest ogrzewanie piecowe, - brak ciepłej wody (centralnej lub z bojlera), - kuchnia jest użytkowana wspólnie z innymi osobami,	30 20 30 10 10 10 10	
5	Wnioskodawca i jego rodzina mieszkają w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę: - poniżej 3 m ² , - od 3 do 4 m ² , - powyżej 4 do 5 m ² .	30 20 10	
6	Rodzina wnioskodawcy zamieszkuje wspólnie z innymi osobami	15	
7	Skład rodziny: - osoba samotna z dziećmi, - osoba samotna z dzieckiem, - rodzina pełna z dzieckiem lub dziećmi, - małżeństwo bez dzieci, - osoba samotna lub konkubinaty bez dzieci	25 20 15 10 5	
8	Warunki zdrowotne i społeczne rodziny: - trwała niepełnosprawność uniemożliwiająca samodzielne poruszanie się, - osoba wymagająca oddzielnego pokoju, - długotrwała ciężka choroba wymagająca stałej opieki nad chorym, - alkoholizm, narkomania, itp. w środowisku zamieszkania	20 20 20 10	
9	Wnioskodawca w ciągu ostatnich pięciu lat zbył lub przekazał lokal lub budynek mieszkalny na rzecz osób trzecich, dokonał dobrowolnej zamiany na lokal o mniejszej powierzchni	- 100	
10	Za każdy rok oczekiwania na lokal (licząc od daty złożenia wniosku) lat x 5 punktów		
11	Wnioskodawcy przysługuje pierwszeństwo najmu lokalu		

	<p>mieszkalnego, ponieważ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uzyskał w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynku stanowiącym własność gminy, zakończył te prace i zgłosił lokal do użytkowania, - jest pozbawiony mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej, - zamieszkuje w lokalu przeznaczonym do remontu kapitalnego lub rozbiorczy z powodu groźby katastrofy budowlanej, - ze względu na stan zdrowia lub względów społecznych nie może zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu - zamieszkuje w lokalu socjalnym, na który wygasa umowa najmu, a dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza dochód określony w §6 uchwały 	<p>3000</p> <p>2000</p> <p>1000</p> <p>500</p> <p>200</p>	
	Suma uzyskanych punktów		

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 410, 725, 1463.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W szczególności Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z art. 21 ust 3 cytowanej ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny, 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; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej i lokale dla osób niepełnosprawnych.

Uchwała Nr LIX/331/23 Rady Gminy Sławoborze z dnia 25 października 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze, określająca wyżej wymienione zagadnienia wymaga zmian. Proponowane brzmienie uchwały stanowi uaktualnienie treści przyjętych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławoborze oraz uwzględnia zasady przyznawania lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach i w nowo wyremontowanych budynkach komunalnych po roku 2023 w Gminie Sławoborzu.