

Projekt

z dnia 26 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

Burmistrz

Karolina Piotrowska

z dnia 10 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko.

2. 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;
- 2) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Drezdenko;
- 7) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Drezdenka;
- 8) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi.

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali na czas wykonywania stosunku pracy.

4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

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

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddawane w najem osobom pełnoletnim nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu:

- 1) najmu socjalnego nie może przekraczać 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) najmu na czas nieoznaczony nie może przekraczać 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

§ 3. Gmina, nie częściej niż co 4 lata, 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.

§ 4. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na nie spełnienie 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 lokalu oraz najemców, 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.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania lokalu, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznanego na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają kryteria zawarte w § 2 ust. 2 i zamieszkują na terenie gminy oraz:

- 1) są bezdomne lub zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lub
- 2) zamieszkują lokal z osobami bliskimi (wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem), w którym na jedną osobę przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, lub;
- 3) zamieszkują z osobą niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. W przypadku gdy w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna i jeżeli w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności jest wskazanie: prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, rehabilitacji i edukacji, konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji - wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15 m² od powierzchni mieszkalnej w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę.

Rozdział 4.

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły lokal w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej;

- 2) zajmują lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy w budynkach wymagających opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 4) osobom samotnie wychowującym dzieci, przebywającym w ośrodkach wsparcia lub schroniskach dla osób bezdomnych;
- 6) osobom opuszczającym pieczę zastępczą;
- 7) które nie otrzymały zgody na przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego, obowiązującego przy zawieraniu umów najmu socjalnego lokalu zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu przez żadnego z członków prowadzących wspólne gospodarstwo domowe z osobą wnioskującą;
- 8) osobom posiadającym orzeczenie o stopniu niepełnosprawności.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) pozbawione zostały lokalu w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) którym wygasła umowa najmu socjalnego, jeżeli nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pozytywnej zgody Burmistrza.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobą najmującą lokal w innych zasobach, po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

4. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 3 jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Burmistrz może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcą.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalnego lokalu.

2. Wnioski o najem lokali złożone w okresie od 1 stycznia do 30 września każdego roku kalendarzowego w Urzędzie Miejskim w Drezdenku podlegają rozpatrzeniu w czwartym kwartale danego roku. Natomiast wnioski złożone w okresie od 1 października do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego będą rozpatrywane w czwartym kwartale roku następnego.

3. Na wniosek Burmistrza lub członka Społecznej Komisji Mieszkaniowej złożony wniosek może być rozpatrzony poza terminem określonym w ust. 2 z uwagi na szczególną sytuację osoby ubiegającej się o najem lokalu.

4. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkiwania wnioskodawcy;

- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

5. Do wniosku, o którym mowa w ust. 4 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 2) oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

6. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa majątkowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

7. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 4 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów określonych w ust. 5, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

8. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

9. 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.

10. Społeczna Komisja Mieszkaniowa może potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku, deklaracji o dochodach czy oświadczeniu majątkowym poprzez dokonanie wizji w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy. W przypadku braku zgody wnioskodawcy na dokonanie oględzin wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.

11. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika właściwego referatu, a następnie są kierowane do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

12. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, po uprzednim wezwaniu przez Burmistrza. Nie złożenie aktualizacji powoduje skreślenie z listy i przeniesienie wniosku do archiwum.

13. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w niniejszej uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

14. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu podlega opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

15. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa opracowuje wykaz rozpatrzonych wniosków i wraz z wnioskami przekazuje je do Burmistrza. Weryfikacji wniosków dokonuje się w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.

16. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu sporządza się do końca grudnia każdego roku, odrębnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali, a zatwierdzone przez Burmistrza podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej urzędu. Listy wywieszone w danym roku kalendarzowym obowiązują do czasu wywieszenia list na kolejny rok.

17. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób i rodzin z listy przydziału najmu socjalnego lokali na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie, a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

18. Zawarcie umowy najmu poprzedzone jest umieszczeniem na rocznej liście zaopiniowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

19. Umowy najmu zawierane są przez Gminę na podstawie pisemnego wskazania najemcy wystawionego przez Burmistrza.

20. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania właściwego referatu Urzędu Miejskiego w Drezdenku o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

§ 10. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Burmistrz, który określa skład komisji, jej zakres działania i regulamin pracy.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej powinni w szczególności wchodzić:

- 1) przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 2) przedstawiciel Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie,
- 3) przedstawiciel zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) dwóch radnych Rady Miejskiej w Drezdenku.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach, z których sporządza się protokół.

§ 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 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 12. 1. Osoby bliskie najemcy (wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), które zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 1 roku do chwili śmierci najemcy, pozostałe w lokalu po jego śmierci, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby inne niż wskazane w ust. 1, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

3. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegających się o zawarcie umowy, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) okres wspólnego zamieszkiwania wyniósł co najmniej 1 rok.

4. Osoby o których mowa w ust. 3, które nie nabyły praw do wstąpienia w stosunek najmu, zobowiązane są opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 13. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych powinien być dostosowany do rodzaju niepełnosprawności wynikającej z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 14. 1. Burmistrz może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu gminy lokale na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Drezdenku.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 15. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobami:

- 1) które utraciły tytuł do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustaly;
- 2) które po pozbawieniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wyraziły zgodę na zamianę lokalu ze splatą zadłużenia przez osobę trzecią;
- 3) które po pozbawieniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wyraziły zgodę na zamianę lokalu na lokal mniejszy metrażowo lub na lokal o niższym standardzie.

2. Wyrażenie zgody w stosunku do osób wymienionych w ust.1 następuje pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje taki tytuł i po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Burmistrz może wyrazić pisemną zgodę na zawarcie umowy podnajmu lokalu w całości lub w części przez najemcę albo oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim w przypadku udokumentowania przez najemcę:

- 1) pracy najemcy poza miejscem stałego zameldowania;
- 2) pobytu najemcy w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS);
- 3) pobytu najemcy w zakładzie karnym powyżej 6miesiący.

4. Umowa taka może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

5. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust.3 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 11.

Zasady postępowania przy zawieraniu umów 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.

2. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej urzędu informację o lokalach wymagających wykonania remontu określając: strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, termin składania ofert. Informację o lokalach umieszcza się na okres 14 dni.

3. Lokale te mogą być wynajmowane osobom oczekującym na lokale zamienne i umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, jeżeli wyrażą one wolę wykonania remontu na koszt własny bez zwrotu poniesionych nakładów.

4. Decyzję o wyborze osób podejmuje Burmistrz, po uprzednim zweryfikowaniu złożonych ofert.

5. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym. W czasie przeprowadzania remontu najemca nie uiszcza opłat czynszowych, jednak ponosi koszty innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu (w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków i odpadów).

Rozdział 12. **Przepisy końcowe**

§ 17. 1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

2. Wnioski złożone w 2021 r. przed wejściem w życie niniejszej uchwały należy zaktualizować w terminie określonym w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 18. Osoby wynajmujące lokale mieszkalne opłacają czynsz z tytułu najmu, określony zarządzeniem Burmistrza oraz opłaty określone w art. 7, 8, 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r., poz.611)

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXXVII/333/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 611), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Niniejsza uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy i określa w szczególności:

1) 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;

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 zawieranych 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;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b wspomnianej ustawy.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.