

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH
z dnia

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

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), Rada Miejska w Pyrzycach 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 Pyrzyce 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 Pyrzyce 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. Ilekroć 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 Pyrzyce;
- 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 poz. 713);

- 5) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć każdego mieszkańca Gminy Pyrzyce przebywającego na jej terenie z zamiarem stałego pobytu;
- 6) Burmistrz - rozumie się przez to Burmistrza Pyrzyce;
- 7) Wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Pyrzyce;
- 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);
- 9) dochodzie – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz.2133);
- 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53 z późn. zm.);
- 11) osobie starszej – należy rozumieć osobę starszą w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2015r. 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 Pyrzycach;
- 19) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną 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 (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe);
- 2) jest Mieszkańcem Gminy Pyrzyce;

3) spełnia kryterium dochodu 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) zawierają umowę najmu w trybie szczególnym, o którym mowa w § 34 ust. 1;

2) 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 3 nie dotyczy osób, które:

1) ubiegają się o zamianę lokalu;

2) z uwagi na wypowiedzianą umowę najmu z tytułu zaległości, ponownie ubiegają się o zawarcie umowy najmu, pod warunkiem spłaty zaległości.

5. W stosunku do repatriantów i migrantów zaproszonych i przebywających na terenie 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 § 14.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego, umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu lokalu wymagającego wykonania niezbędnych prac remontowych, z zastrzeżeniem przepisów art. 14 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, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu 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 Pырzyc.

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, do końca lutego każdego roku kalendarzowego 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, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 3 i 4 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 130 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80 % 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. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony na okres do 3 lat

§ 11. 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 lokalu 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 lokalu komunalnego.

§ 12. 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.

§ 13. 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 Pyrzycach 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 niezbędnych 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, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

4. Terminy składania wniosków o najem socjalny lokalu określa Wynajmujący w zależności od potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w roku.

§ 14. Z uwzględnieniem kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzane są projekty list osób spełniających warunki, o których mowa w § 3, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 4 ust. 2, w kolejności wynikającej z ilości uzyskanych punktów. Dodatkowo sporządzana jest lista osób, których wnioski pozostawiono bez rozpoznania.

§ 15. 1. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego sporządza się spośród osób, które w obowiązującym terminie złożyły wnioski i po zastosowaniu kryteriów oceny punktowej zostały umieszczone w projekcie listy. Ocena dokonywana jest przez Wynajmującego

według stanu faktycznego na dzień złożenia wniosku. Fakt nie posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części położonego na terenie Gminy lub w miejscowości pobliskiej badany jest przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wraz z naliczoną punktacją oraz informacją o terminie i miejscu składania odwołań, podawany jest do publicznej wiadomości przez okres 7 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej Urzędu. Wnioskodawcy zostaną powiadomieni pisemnie o wywieszeniu listy i możliwości składania ewentualnych odwołań w terminie oznaczonym przez Wynajmującego.

3. W terminie, o którym mowa w ust. 2, wnioskodawcy, którzy kwestionują naliczoną ilość punktów mają prawo do złożenia odwołania, które będzie rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Do odwołania należy dołączyć dokumenty potwierdzające okoliczności stanowiące podstawę do zmiany punktacji. Odwołania oraz dokumenty złożone po upływie terminu nie będą brane pod uwagę. Odwołanie składa się do Społecznej Komisji Mieszkaniowej za pośrednictwem Burmistrza Pyrzyc.

4. Termin do rozpatrzenia odwołania wynosi 14 dni od dnia przekazania do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Po rozpatrzeniu odwołań, Wynajmujący ostatecznie zatwierdza listy i podaje je do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.

6. Kolejność osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust.2 i ust. 5, wynika z ilości uzyskanych punktów oraz zasad pierwszeństwa zawartych w § 4 ust.2. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów wnioskodawców umieszcza się w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku.

7. Po pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i za zgodą Burmistrza, Gmina może podjąć decyzję o wydaniu skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobą spoza opublikowanej listy osób uprawnionych z uwagi na jej szczególną sytuację rodzinną, zdrowotną lub majątkową.

§ 16. 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. W takim przypadku ponowne złożenie wniosku o najem socjalny lokalu nastąpić może nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym osoba odmówiła lub uchyliła się od zawarcia drugiej umowy najmu socjalnego, zaś wniosek złożony przed upływem tego terminu pozostawia się bez rozpoznania.

Rozdział 4

Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 17. 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 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 175 % najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego i o dalsze 125% najniższej emerytury 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.

§ 18. 1. Wnioski o najem lokalu wraz z dokumentami, potwierdzającymi warunki, określone w §17 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 (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 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.

§ 19. 1. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu, w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy.

§ 20. Złożone wnioski podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności oraz analizie i ocenie pod względem spełnienia warunków, o których mowa w § 3 ust.1, przy uwzględnieniu kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 21. 1. O pierwszeństwie do zawarcia umowy najmu decyduje liczba punktów, którą uzyskał wnioskodawca oraz zasady pierwszeństwa zawarte w § 4 ust.2. Z osobą, która uzyskała najwyższą liczbę punktów zawiera się umowę najmu danego lokalu. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów, decyduje data złożenia wniosku.

2. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wraz z naliczoną punktacją oraz informacją o terminie i miejscu składania odwołań, podawany jest do publicznej wiadomości przez okres 7 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej Urzędu. Wnioskodawcy zostaną powiadomieni pisemnie o wywieszeniu listy i możliwości składania ewentualnych odwołań w terminie oznaczonym przez Wynajmującego.

3. W terminie, o którym mowa w ust. 2, wnioskodawcy, którzy kwestionują naliczoną ilość punktów mają prawo do złożenia odwołania, które będzie rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Do odwołania należy dołączyć dokumenty potwierdzające okoliczności stanowiące podstawę do zmiany punktacji. Odwołania oraz dokumenty złożone po upływie terminu nie będą brane pod uwagę. Odwołanie składa się do Społecznej Komisji Mieszkaniowej za pośrednictwem Burmistrza Pyrzyc.

4. Termin do rozpatrzenia odwołania wynosi 14 dni od dnia przekazania do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Po rozpatrzeniu odwołań, Wynajmujący ostatecznie zatwierdza listy i podaje je do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.

6. W przypadku dwukrotnej odmowy lub uchylenia się od zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez Gminę następuje skreślenie z listy. W takim przypadku ponowne złożenie wniosku o najem lokalu nastąpić może nie wcześniej niż po upływie 24 miesięcy od dnia, w którym osoba odmówiła lub uchyliła się od zawarcia drugiej umowy najmu, zaś wniosek złożony przed upływem tego terminu pozostawia się bez rozpoznania.

Rozdział 5

Najem lokali mieszkalnych po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych

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

2. 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 300% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego, 450% najniższej emerytury dla gospodarstwa dwuosobowego i o dalsze 100% najniższej emerytury 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, 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.

Rozdział 6

Najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 23.1. 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 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu i których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 5 osób.

Rozdział 7

Najem lokali zamiennych

- § 24.** 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) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu lub modernizacji;
 - 4) zamieszkującym 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 oznaczony nie dłuższy niż 2 lata umowę najmu lokalu z osobami nie będącymi najemcami lokali należących do zasobu, o którym 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 § 17 ust. 2 oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji

Rozdział 8

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

- § 25.** 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, wynikających 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 danej 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 9

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

§ 26. 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, nie wykraczanie 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 niezgodne z przepisami prawa budowlanego, tj. ich legalizacji lub 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. 2 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.

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

Rozdział 10

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

§ 28. 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.

§ 29. 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 m² 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 do samodzielnej egzystencji albo renta rodzinna, Wynajmujący może skierować wniosek o zamianę do zaopiniowania przez Społeczną 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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 m²;
- 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 spłaty 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 innym lokal mieszkalny.

Rozdział 11

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 32. 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) ustala 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 § 26 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 Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu jeżeli spełnione są przesłanki określone w § 26 ust. 2 pkt 1-3.

Rozdział 12

Oddanie lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania

§ 33. 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

3. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lub oddanie lokalu do bezpłatnego używania w całości lub w części w przypadku udokumentowanego czasowego opuszczenia lokalu przez najemcę z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania – pod warunkiem, że najemca nie przeniósł swojego centrum życiowego do miejsca pracy;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia;
- 4) choroby.

5. Wynajmujący może nie wyrazić zgody na podnajem bądź oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje, iż na członka gospodarstwa domowego będzie przypadać poniżej 10 m² łącznej powierzchni pokoi.

Rozdział 13

Szczególny tryb najmu

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

- 1) podyktowanych interesem Gminy związanym z jej rozwojem.
- 2) 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 Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 14

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 35. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz na okres danej kadencji w składzie nie większym niż 12 członków.

2. Komisja składa się z 3 osób zgłoszonych przez Radę Miejską w Pyrzycach i 9 osób powołanych przez Burmistrza.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa spośród swego grona wybiera przewodniczącego i wiceprzewodniczącego

4. Komisja działa na podstawie Regulaminu ustanowionego przez Burmistrza

Rozdział 15

Obniżki czynszu

§ 36. 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) 110% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego- do 10% obniżki czynszu
- 2) 80% najniższej emerytury na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - do 10% obniżki czynszu
- 3) 115% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego- do 5% obniżki czynszu
- 4) 85% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego- do 5% obniżki czynszu

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

Rozdział 16

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

§ 37. 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 przeznaczane będą wolne lokale mieszkalne, których układ funkcjonalny umożliwi przebudowę, modernizację i dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizowanego z jego wykorzystaniem.

Rozdział 17

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 38. 1. Traci moc Uchwała Nr XLIV/402/09 Rady Miasta i Gminy Pyrzyce z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie zmiany uchwały Nr LII/418/06 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyrzyce

2. W stosunku do osób, które na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1, złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

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

Wnioskodawca:

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Majak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Pyrzyce z dnia r.

**Kryteria oceny punktowej
po weryfikacji i spełnieniu wymagań, o których mowa w Rozdziale 3 i 4 uchwały**

Dla ustalenia kolejności na rocznych wykazach osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu stosuje się ocenę wyrażoną w punktach. Oceniane są poniżej wyszczególnione okoliczności występujące u wnioskujących. Suma uzyskanych punktów decyduje o kolejności w danej grupie osób na liście mieszkaniowej.

Ocenię podlegają:

1. Czas oczekiwania na lokal - za każdy pełny miesiąc oczekiwania:

do 12 m-cy 1,0 pkt

do 24 m-cy 1,1 pkt

do 36 m-cy 1,2 pkt

do 48 m-cy 1,3 pkt

do 60 m-cy 1,4 pkt

do 72 m-cy 1,5 pkt

do 84 m-cy 1,6 pkt

do 96 m-cy 1,7 pkt

do 108 m-cy 1,8 pkt

do 120 m-cy i więcej 1,9 pkt

2. Zagęszczenie lokalu poniżej 5,00 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę.

4-4,9 m² na 1 osobę – 1 pkt

3-3,9 m² na 1 osobę – 2 pkt

2-2,9 m² na 1 osobę - 3 pkt

poniżej 2 m² na 1 osobę – 4 pkt

3. Liczba rodzin zamieszkujących w lokalu:

1 rodzina 0 pkt

2 rodziny 10 pkt

3 rodziny 20 pkt

4 i więcej rodzin 40 pkt

4. Niskie wyposażenie lokalu:

za brak centralnego ogrzewania 5 pkt

za brak ciepłej wody 5 pkt

za brak łazienki 5 pkt

za brak stałej instalacji gazowej 5 pkt

za brak kuchni 5 pkt

5. Rodzaj zajmowanego lokalu:

podnajem lub użyczenie 10 pkt

wspólnie z rodzicami 6 pkt

6. Okres zamieszkiwania na terenie gminy:

do 1 roku 0 pkt

do 2 lat 20 pkt

do 3 lat 40 pkt

do 4 lat 60 pkt

do 5 lat 80 pkt

więcej jak 5 lat 100 pkt

7. Stan zdrowotny rodziny:

inwalidztwo, osoby specjalnej troski 50 pkt za każdą osobę

choroby przewlekłe i uciążliwe 50 pkt za każdą osobę

8. Stan rodziny:

rodzina niepełna 20 pkt

rodzina wielodzietna (4 i więcej dzieci) 20 pkt.

Inne szczególne sytuacje (patologia, konflikty, bezdomność) 15 pkt.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234), zobowiązana jest do uchwalenia zasad 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 wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Proponowana uchwała porządkuje procedury przydziału lokali z zasobu komunalnego, uwzględniając zmiany wprowadzone obowiązującymi przepisami prawa oraz uwzględnia przypadki nie ujęte w dotychczasowej uchwale.

Proponowana uchwała określa w szczególności:

- Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy na czas oznaczony-umowy najmu socjalnego lokalu, lokale zamienne, w tym:
 - wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;
 - pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu;
 - warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych.
- Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny w tym:
 - procedura ubiegania się o przydział lokalu na najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu.
- Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych, w tym ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
- Zasady i warunki oraz sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
- Szczególny tryb najmu.
- Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, liczonego od wysokości dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego - obniżka o 5% i 10% w zależności od położenia lokalu; miasta 0,20 zł i 0,40 zł, wieś 0,17 zł i 0,34 zł od metra kwadratowego powierzchni użytkowej.
- Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyrzyce stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyrzyce.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pyrzyce. Wobec powyższego zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Nowelizacja ustawy w odniesieniu do nowozawartych umów najmu nałożyła na gminę obowiązek weryfikacji dochodu gospodarstwa domowego nie częściej niż co 2,5 roku. Na żądanie gminy najemca

będzie zobowiązany do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w celu sprawdzenia kryteriów uprawniających do najmu lokalu z zasobów komunalnych . W przypadku nie złożenia deklaracji oraz przekroczenia kryterium dochodowego gmina zobowiązana będzie do naliczenia nowej stawki czynszu, która nie będzie mogła przekroczyć 8% wartości odtworzeniowej lokalu np. w 2020 roku wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego wynosi 3.726 zł/m² poza miastem Szczecin (zgodnie z Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z 2020 poz. 1545, z dnia 17.03.2020r.).

Ustalenie nowej stawki czynszu odbywać się będzie wg wzoru:

$$C = C_k + (D/n - L_{dn})$$

Gdzie:

C- nowa wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego,

C_k- wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jak obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy,

D- średni miesięczny dochodów gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenia deklaracji,

n- liczba osób w gospodarstwie domowym najemcy, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego wartość 1,2,

L_{dn}- określona na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy wysokość dochodu gospodarstwa domowego o danej liczbie członków, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu

W Gminie Pyrzyce obowiązuje czynsz regulowany w wysokości 4 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu co stanowi 0,10% wartości odtworzeniowej wartości odtworzeniowej lokalu. Maksymalna podwyżka czynszu regulowanego nie może przekroczyć poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu tj.: 9,31 zł/m². Zastosowanie podwyższonej do 8% stawki stanowi 24,84 zł/m²

Mając na uwadze wnoszę o podjęcie niniejszej uchwały.