

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA DYNÓW

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dynów.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465) oraz art. 21 ust.1, ust. 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz.725) Rada Miasta Dynów uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dynów, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dynów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MEJSKIEJ DYNÓW

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina Miejska Dynów wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale. Gmina Miejska Dynów tworzy mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- 1) Gminie - należy rozumieć przez to Gminę Miejską Dynów,
- 2) Burmistrz - należy rozumieć przez to Burmistrza Miasta Dynów,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.),
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 ze zm.),
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę ubiegającą się o najem lokalu albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby,
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. A ustawy z dnia 187 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270 ze zm.)
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dynów,
- 8) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 3. Oddanie w najem wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lokali mieszkalnych może nastąpić na rzecz tych osób, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami gminy,
- 2) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) dochody ich gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 4 lub § 5.

Rozdział 2.

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

§ 4. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 160 % najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 140% najniższej emerytury na osobę.

§ 5. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 60% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 40 % najniższej emerytury na osobę.

§ 6. Ustala się następujące wysokości dochodu gospodarstwa uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 60 % najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 40 % najniższej emerytury na osobę.

§ 7. Przekroczenie dochodu określonego w § 5 pkt. 1 i 2 uchwały nie więcej niż o 30 % nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkania, pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy lub jeżeli jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.

§ 8. Weryfikacja spełnienia kryterium dochodowego jest dokonywana co 3 lata w oparciu o składane deklaracje o dochodach w stosunku do najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni pokoi,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 10. 1. Ustala się następujące kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) zamieszkującym i posiadającym centrum życiowe w granicach administracyjnych Gminy przez okres co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku.
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie na skutek pożaru, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzinnych domów dziecka oraz rodzin zastępczych, które przed umieszczeniem w danej placówce lub w rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie gminy miejskiej Dynów i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- 4) wychowującym małoletnie dzieci,
- 5) osobom, które posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności lub członek gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności,
- 6) doświadczającym przemocy w rodzinie,

2. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w § 10 pkt 2, nie stosuje się kryterium dochodowego.

§ 11. Ustala się kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu:

- 1) osobom, które nabyły prawo na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) osobom, które utraciły lokal mieszkalny wskutek pożaru, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) osobom, które są bezdomne w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej,

- 4) wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzinnych domów dziecka oraz rodzin zastępczych, które przed umieszczeniem w danej placówce lub w rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie gminy miejskiej Dynów i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- 5) wychowującym małoletnie dzieci.

Rozdział 4.

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

§ 12. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

1. Burmistrz Miasta Dynów powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 3 członów.
2. Szczegółowe zasady działania Komisji określa zarządzenie Burmistrza.
3. Komisja przekazuje Burmistrzowi do akceptacji wykaz kandydatów posiadających pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.
4. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych wykonywana jest na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku, protokołu z wizji lokalnej oraz danych pozyskanych od innych instytucji w tym Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych.
5. Uprawnienia wnioskodawców do zawarcia umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu weryfikowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w sytuacji zwolnienia się lokalu mieszkalnego w gminnym zasobie mieszkaniowym lub sytuacji konieczności zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób, które utraciły mieszkanie wskutek nagłego zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub pożaru.

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku o najem lokalu w Urzędzie Miejskim w Dynowie. Wzór wniosku o najem lokalu określi Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Do wniosku o najem lokalu wnioskodawca obowiązany jest dołączyć:
 - 1) Deklarację o wysokości dochodów wnioskodawcy oraz osób będących członkami gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 201 r. o dodatkach mieszkaniowych.
 - 2) Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art.7 ust.15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
 - 3) Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
 - 4) W odniesieniu do wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, rodzinnych domów dziecka oraz rodzin zastępczych – zaświadczenie potwierdzające pobyt w pieczy zastępczej wydane przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.
 - 5) W przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby wykazane do wspólnego zamieszkania są osobami niepełnosprawnymi - orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności,
3. W deklaracji i oświadczeniach zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.
4. Wniosek o najem lokalu podlega wstępnej weryfikacji przez pracownika Urzędu, któremu powierzono prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.
5. Pracownik weryfikuje wniosek w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.
6. W przypadku złożenia wniosku, który nie zawiera wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń, pracownik wskazany w ust. 3 zwraca wnioskodawcę do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie wymaganych dokumentów w określonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

7. Decyzję o wyborze kandydata do zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub najem socjalny podejmuje Burmistrz spośród wniosków zweryfikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

8. Umowy najmu socjalnego zawierane są na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż 3 lata.

9. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona na kolejny okres, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia warunki określone niniejszą uchwałą.

10. W sytuacji kiedy zwolni się lokal wchodzący w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, Społeczna Komisja Mieszkaniowa weryfikuje wnioski z 3 ostatnich lat.

11. Informacja o lokalach mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia wywieszana jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Dynów na okres 14 dni.

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.

§ 14. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wymaga zgody Wynajmującego.

2. Zamiana może polegać na dostarczaniu z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni pokoi – ze względu na nadmierne zaludnienie.
- 2) na lokal mniejszy – ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej,
- 3) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – z uwagi na konieczność poruszania się przez najemcę lub osobę uprawnioną do najmu na wózku inwalidzkim.

4. Gmina jest zobowiązana do zawierania umów lokali zamiennych w przypadkach:

- 1) przeznaczania budynku lub lokalu do modernizacji lub kapitalnego remontu,
- 2) przeznaczenia budynku do rozbiórki,
- 3) zmiany funkcji lokalu lub budynku.

Rozdział 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.

1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpią o zawarcie umowy najmu.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta, jeżeli sąd w wyroku nakazującym opuszczenie lokalu orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego dla tych osób.

Rozdział 7.

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

Lokal wskazywany do wynajęcia dla osób niepełnosprawnych ruchowo powinien znajdować się na najniższej kondygnacji budynku, tj. parterze. Niepełnosprawność ruchowa najemcy lub innych członków gospodarstwa domowego najemcy winna zostać potwierdzona orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 8.

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

1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy jest możliwość wyodrębnienia lokalu mieszkalnego przeznaczonego na wykonywanie innych zadań Gminy, realizowanych 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.

2. Możliwość zamieszkania w lokalu wspomaganym lub chronionym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali, o których mowa w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza.