

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór Gdański

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1456 z późn.zm), w zw. z art. 20 ust.3, 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 (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór Gdański, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w następującym brzmieniu:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 2. 1. W celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór Gdański w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy, o której mowa w ust. 1, w szczególności poprzez zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także poprzez zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz określa kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 3. Dysponentem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór Gdański jest Burmistrz Nowego Dworu Gdańskiego.

§ 4. Ilekroć w niniejszej 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 (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Nowy Dwór Gdański;
- 4) burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego;
- 5) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Nowym Dworze Gdańskim;
- 6) referacie - należy przez to rozumieć Referat Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Gdańskim;
- 7) komisji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową działającą przy Burmistrzu Nowego Dworu Gdańskiego;
- 8) dochodzie – pojęcie dochodu określone w art.3 ust.3 ustawy z 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335), stanowiące, że za dochód uważa się dochód w rozumieniu art.3 pkt 1 ustawy z 28.11.2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 323);
- 9) liście oczekujących - należy przez to rozumieć wykaz złożonych i zarejestrowanych wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór Gdański.

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nowy Dwór Gdański obejmuje:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących wyłączną własność lub będących w posiadaniu gminy;
- 2) lokale mieszkalne stanowiące wyłączną własność lub będące w posiadaniu gminy, znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy.

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

- 1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać dla gospodarstw jednoosobowych 150% minimalnego wynagrodzenia za pracę i dla gospodarstw wieloosobowych 125% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu składania wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy ubiegającego się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy za okres sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) najmu socjalnego nie może przekraczać dla gospodarstw jednoosobowych 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę i dla gospodarstw wieloosobowych 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu składania wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy ubiegającego się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 3) Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu składania wniosku o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy oraz przed zawarciem umowy najmu.

§ 7. 1. Najemcy lokali stanowiących własność lub będących w posiadaniu gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwach jednoosobowych i 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwach wieloosobowych.

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani są wnioskodawcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stałych ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj.: Dz. U. 2022 poz. 1225 z późn.zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi i kuchni w lokalu, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni;
- 3) są osobami niepełnosprawnymi legitymującymi się orzeczeniami o stopniu niepełnosprawności wydanymi przez organy do tego uprawnione na podstawie przepisów obowiązującego prawa lub

osobami, które zamieszkują z osobą niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 4) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności.

§ 9. 1. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nowy Dwór Gdański nieposiadający zadłużenia wobec gminy z tytułu opłat czynszowych i opłat od czynszu niezależnych.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych najemcy może nastąpić na uzasadniony, pisemny wniosek tego najemcy:

- 1) o poprawę warunków mieszkaniowych poprzez zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal z zasobu mieszkaniowego gminy o lepszym standardzie niż dotychczas zajmowany, o większej powierzchni użytkowej niż dotychczas zajmowany lub na lokal dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 2) o poprawę warunków mieszkaniowych poprzez dostosowanie zajmowanego lokalu na potrzeby osoby/osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony, umowy najmu socjalnego lokalu oraz lokalu zamiennego

§ 10. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego może być zawarta z osobą stale zamieszkałą na terenie Gminy Nowy Dwór Gdański.

2. Pierwszeństwo ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, po spełnieniu wymogu posiadania dochodu pozwalającego na regulowanie należności z tytułu najmu oraz nie przekraczają kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały, przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie art.32 ustawy;
- 3) zamieszkałym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla zdrowia lub życia;
- 4) zamieszkałym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku z inwestycją gminy;
- 5) zamieszkałym w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach;
- 6) osobom niepełnosprawnym posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub orzeczeniem o całkowitej niezdolności do pracy.

3. Pierwszeństwo ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego, po spełnieniu wymogu posiadania dochodu pozwalającego na regulowanie należności z tytułu najmu oraz nie przekraczają kryterium dochodowego określonego w § 6 ust. 1 pkt 2 uchwały, przysługuje osobom:

- 1) uprawnionym do zawarcia umowy na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji, kwalifikacji punktowej, zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych;
- 2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego;

- 3) pełnym sierotom naturalnym lub prawnym, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu, w którym mieszkały poprzednio, złożyły wniosek o lokal nie później niż w rok po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej;
- 4) bezdomnym wywodzącym się z terenu Gminy Nowy Dwór Gdański przebywającym w schroniskach dla osób bezdomnych, które podjęły współpracę z pracownikiem socjalnym MGOPS i realizują program wychodzenia z bezdomności.

4. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony tj. na okres nie dłuższy niż 3 lata.

5. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość, określoną w § 6 ust.1 pkt 2 uchwały, jednakże nie więcej niż 15%, można zaproponować najemcy objętemu najmem socjalnym zawarcie umowy najmu innego lokalu nie objętego najmem socjalnym na czas nieoznaczony lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu.

6. Osobom oczekującym na wynajęcie lokalu zamiennego przysługują maksymalnie dwie propozycje wyboru lokalu, przy czym nie przyjęcie drugiej oferty uzasadnia wszczęcie postępowania sądowego o opróżnienie lokalu.

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

§ 11. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarta została umowa na czas nieoznaczony, mogą za zgodą Burmistrza dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, jeżeli leży to w słusznym interesie obu stron i jest możliwa w sytuacji gdy:

- 1) osoby posiadające tytuł prawny do lokalu z zasobu gminy zamierzają dobrowolnie pomiędzy sobą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali i wyrażą taką wolę poprzez złożenie stosownych wniosków o zamianę lokali;
- 2) najemca wystąpi z wnioskiem o zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na inny lokal z zasobu gminy w celu poprawy warunków mieszkaniowych;
- 3) najemca wystąpi z wnioskiem o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej w celu zmniejszenia ponoszonych kosztów utrzymania lokalu.

2. Warunkiem koniecznym wyrażenia zgody na zamianę lokali jest nieposiadanie zadłużenia wobec gminy z tytułu czynszu i opłat niezależnych.

3. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę na lokal mniejszy na wniosek najemcy posiadającego zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych za używanie lokalu, po uprzednim podpisaniu ugody z gminą na ratalną spłatę zadłużenia.

4. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy z osobą która nie posiada zaległości w opłatach a zajmującą lokal w innych zasobach.

§ 12. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu na wniosek najemcy może nastąpić w następujących przypadkach:

- 1) najemca długotrwale zalega z wnoszeniem opłat czynszowych i opłat od czynszu niezależnych i nie podejmuje kroków w kierunku spłaty zadłużenia;
- 2) dotychczas zajmowany lokal został zdewastowany przez najemcę lub członków jego gospodarstwa domowego;

§ 13. Z inicjatywy wynajmującego dopuszcza się dokonanie zamiany lokali najemcy na inny lokal, w tym na lokal z najmem socjalnym, w przypadku gdy:

- 1) Najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi i opłatami od czynszu niezależnymi i z tego powodu utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
- 2) Najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, w szczególności nie utrzymuje lokalu w należytym stanie sanitarno-higienicznym i nie przestrzega porządku domowego.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Miejskim w Nowym Dworze Gdańskim wniosku wg wzoru stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz wypełnionej Ankiety, której wzór określi zarządzenie Burmistrza.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne pod względem formalno-prawnym sprawdza Referat Gospodarki Mieszkaniowej.

3. Wnioski spełniające kryteria określone w niniejszych uchwale zostają zarejestrowane a wnioskodawca wpisany na listę osób oczekujących, następnie wnioski przekazywane są członkom Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

4. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej, dochodowej i zdrowotnej w wymaganym zakresie, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i opracowania list, o których mowa w § 14, skutkuje odmową rozpatrzenia wniosku o ujęcie do listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

6. O kolejności złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych osobom decyduje liczba uzyskanych punktów uzyskanych na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

7. Wnioskodawca, któremu złożono ofertę najmu, ma obowiązek wypowiedzenia się co do jej przyjęcia w terminie 14 dni licząc od dnia jej odebrania.

8. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu mieszkalnego osoba podlega skreśleniu z listy oczekujących. Dotyczy to również listy osób oczekujących na zmianę lokalu.

9. Osoby, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji zamiany lokalu, mogą wystąpić z ponownym wnioskiem w kolejnym roku kalendarzowym.

§ 15. 1. Burmistrz w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, która stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o ujęcie do listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu:

- 1) komisję zwołuje Przewodniczący i kieruje pracami komisji, a w czasie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego;
- 2) w pracach komisji za zgodą jej Przewodniczącego mogą brać udział z głosem doradczym inne osoby;
- 3) posiedzenia komisji odbywać się będą w miarę potrzeb;
- 4) komisja podejmuje rozstrzygnięcie w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy swego składu;
- 5) z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza się protokół według formy ustalonej przez Przewodniczącego Komisji, który podlega akceptacji przez Burmistrza;

- 6) lokale mieszkalne przeznaczone do zasiedlenia są wskazane na posiedzeniu komisji;
- 7) członkowie komisji podlegają wyłączeniu od udziału w jej pracach, na zasadach określonych w przepisach kpa;
- 8) członkowie komisji obowiązani są do zachowania tajemnicy co do spraw objętych przedmiotem działania Komisji oraz do danych osobowych wnioskodawców oraz ich gospodarstw domowych.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym w sprawach lokalowych działająca zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały, w szczególności działa w sprawach :

- 1) dotyczących najmu lokali mieszkalnych, zamiennych i najmu socjalnego;
- 2) dotyczących zamiany mieszkań;
- 3) dotyczących adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne;
- 4) dotyczących najmu lokali do remontu;
- 5) udziela opinii również w innych sprawach mieszkaniowych zleconych przez Burmistrza;
- 6) jeżeli sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy nie jest znana członkom komisji opiniującej, dokonuje wizji lokalnych w celu określenia warunków mieszkalnych i bytowych osób składających wnioski;
- 7) przeprowadza rozmowy indywidualne z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny.

3. W oparciu o opinię komisji, Burmistrz sporządza odrębne listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego na rok kalendarzowy w terminie do 30 listopada roku poprzedzającego:

- 1) listy sporządzane są na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik nr 2 do uchwały, przy czym kolejność osób umieszczonych na listach wynika z liczby uzyskanych punktów z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 10;
- 2) w przypadku jednakowej liczby punktów i braku pierwszeństwa, o którym mowa w § 10, o kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w ust. 3, decyduje termin złożenia wniosku, a w przypadku tego samego terminu kolejność alfabetyczna wg nazwiska;
- 3) na listach, o których mowa w ust. 3, znajdują się osoby, które złożyły wnioski od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia roku, na który tworzona jest lista oraz które spełniły kryteria do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie poprzednio obowiązujących rocznych list, a nie zawarły umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 4) listy te mogą być sprawdzane przez osoby zainteresowane przez okres 1 miesiąca. W tym czasie osoby zainteresowane mogą składać do Burmistrza uwagi i zastrzeżenia dotyczące sporządzanych list oraz odwołania, z zachowaniem formy pisemnej.

4. Po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag, zastrzeżeń i odwołań Burmistrz w terminie do 15 stycznia sprawdza i zatwierdza listy ostateczne na dany rok kalendarzowy stanowiące podstawę zawierania umów najmu.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przy rozpatrywaniu wniosków kieruje się:

- 1) przepisami prawa materialnego;
- 2) zasadami gospodarowania zasobem gminy ustalonymi w uchwałach Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim;
- 3) względami społecznymi wynikającymi z oceny stopnia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i stanu zasobów mieszkaniowych gminy.

6.1. Aktualizacja listy oczekujących będzie dokonywana co 2 lata poprzez pisemne zawiadomienie osób zakwalifikowanych do najmu o złożenie wniosku aktualizacyjnego. Osoby, które nie złożą wniosku

aktualizacyjnego wraz z wymaganymi dokumentami w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania, podlegają skreśleniu z listy oczekujących .

2. Wykreśleniu z listy oczekujących podlegają osoby, które:

- 1) nie spełniają kryterium dochodowego;
- 2) posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 3) złożyły oświadczenie zawierające nieprawdziwe dane lub zataiły dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej;
- 4) zaniedbały obowiązek powiadomienia o zmianie adresu przez co doręczenie pisma określonego w § 14 ust. 5 jest niemożliwe, wówczas doręczenie pisma pod dotychczasowy adres ma skutek prawny.

§ 16. 1. Bez zachowania trybu określonego w § 14 mogą być zawierane umowy najmu z osobami pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzenia losowego.

2. Na wniosek osoby zainteresowanej bez zachowania trybu określonego w § 15 ust.3, po uzyskaniu zgody Społecznej Komisji Mieszkaniowej, mogą być zawierane umowy najmu z osobami z listy oczekujących na lokale mieszkalne wymagające przeprowadzenia remontu kapitalnego lub przebudowy gdy prace, po uprzednim zawarciu stosownego porozumienia, będą wykonane przez najemcę i na jego koszt.

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

§ 17. 1. Osobom pełnoletnim pozostałym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, przysługuje prawo ubiegania o umowy najmu tego lokalu jeżeli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wstąpił po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

3. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z powodów wymienionych w art.11 ustawy z wyłączeniem ust.2 pkt 2, samowolnie zajętego lokalu, pozostania w lokalu opuszczonym przez najemcę, pozostania w lokalu po śmierci najemcy, niewystąpienia po śmierci najemcy w stosunek najmu, nie złożenia wniosku o najem lokalu, po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu oraz przekroczenia dochodów uprawniających do zawarcia umowy, zobowiązane są do uiszczenia odszkodowania w oparciu o art. 18 ustawy u.o.p.l.

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być, w miarę możliwości lokalem pełno standardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

2. W sytuacji braku wolnego lokalu spełniającego określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie proponowany lokal winien być w miarę możliwości przystosowany do zamieszkania przez osobę niepełnosprawną.

3. Lokal niespełniający wymogów określonych w niniejszym rozdziale może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że akceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 9.

Zasady wynajmu lokali na czas trwania stosunku pracy

§ 19. 1. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się mieszkania, które wynajmowane będą na czas trwania stosunku pracy :

- 1) lokal numer 6 położony w Nowym Dworze Gdańskim przy ul. Mikołaja Reja 1;
- 2) lokal numer 6 położony w Nowym Dworze Gdańskim przy ul. Plac Wolności 20.

2. Lokale wynajmuje się wyłącznie na czas trwania stosunku pracy, wskazanego w umowie, w związku z którym nawiązuje się najem tych lokali.

3. Umowa na czas trwania stosunku pracy może być zawarta z osobami, których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest szczególnie pożądane z punktu widzenia interesu gminy.

4. W terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy bądź uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, dotychczasowy najemca zobowiązany jest do opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu.

5. W stosunku do mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy obowiązują stawki czynszu ustalone zarządzeniem Burmistrza.

6. Do najmu lokali związanych ze stosunkiem pracy nie mają zastosowania zasady określone dla lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy gminy.

§ 20. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Nowy Dwór Gdański.

§ 22. Traci moc Uchwała nr 347/XLI/2010 Rady Miejskiej z dnia 24 czerwca 2010 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Dwór Gdański.

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

WNIOSEK

o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – najmu socjalnego*

(*niepotrzebne skreślić)

1. Wnioskodawca:
nazwisko i imię

telefon kontaktowy:

2. Dane o zajmowanym lokalu , dokładny adres zamieszkania:

.....

1) powierzchnia użytkowa lokalu/domu ogółem w tym powierzchnia użytkowa
pokoi zajmowanych przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy

2) właściciel/najemca lokalu/domu
nazwisko, imię i stopień pokrewieństwa lub nazwa jednostki

3) ilość osób zamieszkających w lokalu

3. Wykaz osób ubiegających się o lokal wspólnie z wnioskodawcą:

Lp.	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Stan cywilny	Stopień pokrewieństwa
				wnioskodawca

[illegible][illegible]

Strona 2

KWALIFIKACJA PUNKTOWA

L.p.	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Dochody	1) do 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	4 pkt	W przypadku braku świadczenia pracy, należy przedłożyć zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy, bądź oświadczenie złożone przez wnioskodawcę.
	Dochody przy ubieganiu się o najem na czas nieoznaczony w przypadku gospodarstw: 1. wieloosobowych	2) do 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	2 pkt	
		3) powyżej 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	0 pkt	
	2. jednoosobowych	1) do 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	4 pkt	We wniosku należy podać potwierdzone średnie miesięczne dochody na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, łącznie: - ze świadczeniem wychowawczym, - świadczeniami rodzinnymi, - alimentami, - zasiłkami stałymi z pomocy społecznej członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy.
		2) do 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	2 pkt	
		3) powyżej 150% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	0 pkt	
	Dochody przy ubieganiu się o najem najmu socjalnego w przypadku gospodarstw: 1. wieloosobowych	1) do 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	2 pkt	
		2) powyżej 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	0 pkt	
	2. jednoosobowych	1) do 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	2 pkt	
		2) powyżej 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę na członka gospodarstwa domowego.	0 pkt	

2.	Zamieszkanie na terenie Gminy Nowy Dwór Gdański	Miejsce zamieszkania na terenie Gminy Nowy Dwór Gdański przed dniem złożenia wniosku trwające ponad: 1) 10 lat 2) 5 lat 3) do 5 lat	5 pkt 2 pkt 0 pkt	Do okresu zamieszkania nie wlicza się okresu pobytu w zakładzie karnym lub areszcie śledczym.
3.	Przegęszczenie 1. Przegęszczenie w gospodarstwie, wieloosobowym w aktualnie zamieszkiwanym lokalu mieszkalnym	1) poniżej 3 m ² na osobę 2) od 3,01 do 4,00 m ² 3) od 4,01 do 5,00 m ² 4) od 5,01 do 7,00 m ² 5) od 7,01 do 10,00 m ² 6) powyżej 10,00 m ²	7 pkt 6 pkt 5 pkt 3 pkt 1 pkt 0 pkt	Przegęszczenie obliczane jest jako stosunek powierzchni użytkowej pokoi do liczby osób zamieszkałych w lokalu. W przypadku oddzielnego zamieszkania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania i dzieli się na pół.
	2. Przegęszczenie w gospodarstwie jednoosobowym w aktualnie zamieszkiwanym lokalu mieszkalnym	1) poniżej 5 m ² 2) od 5,01 do 10,00 m ² 3) od 10,01 do 15,00 m ² 4) od 15,01 do 20,00 m ² 5) powyżej 20,00 m ²	5 pkt 3 pkt 2 pkt 1 pkt 0 pkt	Normatywną powierzchnię pokoi zwiększa się o 5 m ² , jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba z niepełnosprawnością ruchową, poruszająca się na wózku inwalidzkim, lub posiadająca orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z zapisem o konieczności zajmowania oddzielnego pokoju.
4.	Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) członkowie rodzin patologicznych, w których dalsze przebywanie zagraża ich życiu lub zdrowiu	10 pkt	Punktacji podlegają osoby zamieszkujące z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną bądź zmuszonych do opuszczenia mieszkania z uwagi na powyższy fakt co potwierdzone będzie przez PCPR, MOPS, dzielnicowego lub Straż Miejską. Wymagane stosowne

		2) zamieszkujący z osobami poruszającymi się na wózku inwalidzkim lub wnioskodawca bądź członekowie jego gospodarstwa domowego legitymujący się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności w stopniu ZNACZNYM	5 pkt	orzeczenie o niepełnosprawności wraz z decyzją, zaświadczenie lekarskie potwierdzające stan zdrowia. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka specjalnej troski wymagane jest stosowne orzeczenie o niepełnosprawności wraz z decyzją o przyznaniu zasiłku pielęgnacyjnego.
5.	Okres oczekiwania	1) okres nieprzerwanego oczekiwania na liście osób ubiegających się o najem mieszkania, 2) odmowa przyjęcia oferty najmu w okresie ubiegania się o zawarcie umowy najmu: - pierwsza odmowa - druga odmowa	1 pkt za każde 5 lat, nie więcej jednak niż 3 pkt za cały okres oczekiwania - 2 pkt - 8 pkt	Punktacji nie nalicza się za okres pobytu w zakładzie karnym lub areszcie.
6.	Warunki mieszkaniowe	wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla wnioskodawcy najemcą, z którym nie pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu: 1) z dziećmi, 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym warunków pomieszczeń na pobyt stały ludzi.	5 pkt 5 pkt	Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - pokoju, kuchni, przedpokoju itp. Naliczenie punktacji wymaga potwierdzenia przez zarządcę, właściciela mieszkania lub budynku, dysponenta. Punktacja nie podlega sumowaniu z punktacją przydzielaną na podstawie kryteriów z poz. 4.1 i 4.2.

7.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych przez okres co najmniej 3 miesięcy: 1) osoby samotne, 2) z dziećmi, 3) przebywanie poza wyżej wymienionymi placówkami.	5 pkt 15 pkt 4 pkt	Przebywanie w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych wymaga pisemnego poświadczenia tego faktu przez kierownika placówki. Osoby, które podjęły współpracę z pracownikiem socjalnym MGOPS i realizują program wychodzenia z bezdomności.
8.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną, 2) Wyrok sądowy orzekający o eksmisji z lokalu, 3) Zbycie bądź pozbawienie w skutek licytacji komorniczej posiadanego wcześniej mieszkania lub domu, 4) Samowolne zajęcie lokalu.	- 10 pkt -10 pkt -15 pkt -15 pkt	Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za zapłatę czynszu. Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu lub instytucji zajmujących się sprawami rodzin. Punktacja naliczana jest na podstawie prawomocnego wyroku sądowego. Odliczenie punktów następuje na podstawie zebranych dokumentów, oświadczenia strony, indywidualnie dla każdej sytuacji przez komisję mieszkaniową. Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W szczególności gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, a także lokale zamienne.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy niniejszy akt ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór Gdański określając w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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.

Rada Miejska w niniejszej uchwale nie ustala odrębnych kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², gdyż gmina nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym takich lokali. Nie wydzielono z zasobu mieszkaniowego lokali na realizację zadań określonych w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. u.o.p.l. w związku z czym nie ustalono zasad przeznaczania lokali na realizację tych zadań.

Uchwała Nr 347/XLI/2010 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór Gdański, określająca ww. zagadnienia, wymaga zmian. Proponowane brzmienie uchwały stanowi uaktualnienie treści przyjętych zasad wynajmowania lokali z zasobu Gminy Nowy Dwór Gdański.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

inż. Rafał Kubacki

BURMISTRZ

mgr inż. Jacek Michalski

