

**UCHWAŁA NR XXXVIII/313/23
RADY MIEJSKIEJ W DROHICZYNIE**

z dnia 19 stycznia 2023 r.

w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drohiczyn, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drohiczyn na lata 2023-2027, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drohiczyn, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drohiczyna.

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

Przewodniczący Rady

mgr inż. Marian Rogowiec

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
DROHICZYN NA LATA 2023-2027**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. Ustala się wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach zgodnie z tabelami podanymi poniżej:

Tabela A – aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Drohiczyn obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy i przedstawia się następująco:

| Lp. | Lokalizacja | Pow. zasobu gminy w m ² | Ilość lokali | Wyposażenie | | | | | Stan techniczny (zły, średni, dobry) | Planowane remonty |
|-----|---|------------------------------------|--------------|-------------|--------|--------|------|------|--------------------------------------|----------------------------|
| | | | | woda | kanal. | szambo | c.o. | c.w. | | |
| 1. | Drohiczyn ul. Wielkiego Księcia Witolda 12 (Lecznicza) | 306,50 | 5 | + | + | - | + | + | dobry | Nie dotyczy |
| 2. | Drohiczyn ul. Wielkiego Księcia Witolda 20 (Agronomówka) | 159,40 | 4 | + | + | - | + | - | dobry | Nie dotyczy |
| 3. | Drohiczyn ul. Plac Kościuszki 21 | 116,66 | 3 | + | + | - | - | - | średni | Termomodernizacja |
| 4. | Ostrożany 5 | 121,60 | 3 | + | + | - | - | - | średni | Termomodernizacja |
| 5. | Smorczewo 6 | 43,00 | 1 | + | - | + | - | - | średni | Remonty doraźne |
| 6. | Miłkowice Janki 12 budynek mieszkalny przy SP w Miłkowicach Jankach | 62,00 | 1 | + | - | + | + | - | dobry | Remonty doraźne |
| 7. | Drohiczyn ul. Piłsudskiego 42 | 28 | 1 | - | - | - | - | - | zły | Wymaga generalnego remontu |

Tabela B - Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

| Lp. | Lokalizacja budynku, w którym mieszczą | Aktualne przeznaczenie budynku | Wyposażenie budynku w instalacje | Ilość lokali mieszkalnych /ilość lokali mieszkalnych niezamieszkałych | Uwagi |
|-----|--|--------------------------------|----------------------------------|---|-------|
|-----|--|--------------------------------|----------------------------------|---|-------|

| | się lokale mieszkalne | | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
|----|--|---|---|------|------|------|------|------|--|
| 1. | Drohiczyn ul. Wielkiego Księcia Witolda 12 (Lecznica) | cztery lokale zamieszkałe/jeden lokal niezamieszkały | mieszkania z łazienką, c.o., c.w., wod. kan. | 5/1 | 5/1 | 5/1 | 5/1 | 5/1 | |
| 2. | Drohiczyn ul. Wielkiego Księcia Witolda 20 (Agronomówka) | w całości zamieszkały | mieszkania z łazienką, c.o., wod. kan. | 4/0 | 4/0 | 4/0 | 4/0 | 4/0 | |
| 3. | Drohiczyn ul. Plac Kościuszki 21 | w całości zamieszkały | mieszkania z łazienką, wod. kan. | 3/0 | 3/0 | 3/0 | 3/0 | 3/0 | |
| 4. | Ostrożany 5 | w całości zamieszkały | mieszkania z łazienką, wod. kan. | 3/0 | 3/0 | 3/0 | 3/0 | 3/0 | |
| 5. | Smorzewo 6 | w całości zamieszkały | mieszkanie z łazienką, wod. | 1/0 | 1/0 | 1/0 | 1/0 | 1/0 | |
| 6. | Miłkowice Janki 12 budynek mieszkalny przy SP w Miłkowicach Jankach | mieszkanie nie zamieszkałe | mieszkanie z łazienką, c.o., wod. kan. | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | |
| 7. | Drohiczyn ul. Piłsudskiego 42 | w całości zamieszkały | mieszkanie bez łazienki, woda ze studni | 1/1 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 2. Ustala się następujące potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali:

- 1) Budynek przy ul. Wielkiego Księcia Witolda 12 (Lecznica), w którym mieszczą się lokale mieszkalne i nie wymaga remontów. Obiekt posiada wymienioną stolarkę okienną i drzwiową, zostało wymienione pokrycie dachowe, dokonano kompleksowej termomodernizacji budynku oraz wymieniono źródło ciepła na ogrzewanie olejowe połączone z pompą ciepła.
- 2) Budynek przy ul. Wielkiego Księcia Witolda 20 (Agronomówka), w którym mieszczą się lokale mieszkalne i nie wymaga remontów. Obiekt posiada wymienioną stolarkę okienną i drzwiową, dokonano kompleksowej termomodernizacji budynku oraz wymieniono źródło ciepła na ogrzewanie olejowe połączone z pompą ciepła.
- 3) Budynek przy ul. Plac Kościuszki, 21 w którym mieszczą się lokale mieszkalne wymaga kompleksowej termomodernizacji. Planowane jest złożenie wniosku o dofinansowanie do RPO WP w ramach nowej perspektywy finansowej na lata 2021 – 2027.
- 4) Budynek w miejscowości Ostrożany, 5 w którym mieszczą się lokale mieszkalne wymaga kompleksowej termomodernizacji. Planowane jest złożenie wniosku o dofinansowanie do RPO WP w ramach nowej perspektywy finansowej na lata 2021 – 2027.
- 5) W latach 2023 – 2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty celem polepszenia stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów nieruchomości w Smorzewie i w Miłkowicach Jankach. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane w zależności od potrzeb i posiadanych środków.

Tabela C - Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

| Lp. | Lokalizacja budynku | Zakres robót | 2023 | | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | |
|-----|---|----------------------------|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|
| | | | Bieżące naprawy | Termin wykonania | Bieżące naprawy | Termin wykonania | Bieżące naprawy | Termin wykonania | Bieżące naprawy | Termin wykonania | Bieżące naprawy | Termin wykonania |
| 1. | Drohiczyn ul. Wielkiego Księcia Witolda 12 (Lecznica) | brak | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb |
| 2. | Drohiczyn ul. Wielkiego Księcia Witolda 20 (Agronomówka) | brak | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb |
| 3. | Drohiczyn ul. Plac Kościuszki 21 | termomodernizacja | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb |
| 4. | Ostrożany 5 | termomodernizacja | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb |
| 5. | Smorzewo 6 | | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb |
| 6. | Miłkowice Janki 12 budynek mieszkalny przy SP w Miłkowicach Jankach | Remont pomieszczeń | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb |
| 7. | Drohiczyn ul. Piłsudskiego 42 | Wymaga generalnego remontu | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb | dorażne | Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb |

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. Ustala się poniższe zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:

1. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz koszty utrzymania energii elektrycznej i ciepłej.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii ciepłej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.

3. Czynsz za budynki i lokalne mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ponoszą ich najemcy.

4. Czynsz najmu jest płacony z góry do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury na konto bankowe Urzędu Miejskiego w Drohiczynie.

5. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Drohiczyna w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały:

| Lp. | Czynniki obniżające lub podwyższające | Wysokość podwyżki w % | Wysokość obniżki w % |
|-----|---|-----------------------|----------------------|
| 1. | Lokal położony w budynku zlokalizowanym w mieście Drohiczyn | 20% | |
| 2. | Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie | 15% | |
| 3. | Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody | 15% | |
| 4. | Lokal wyposażony w instalację wod. – kan. | 20% | |
| 5. | Lokal położony w suterenie lub na strychu | | 10% |
| 6. | Lokal w budynku położonym w miejscowości innej niż siedziba gminy | | 20% |
| 7. | Lokal w budynku wybudowanym przed rokiem 1945 | | 10% |
| 8. | Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania | | 30% |
| 9. | Lokal bez instalacji zimnej wody | | 10% |
| 10. | Lokal bez instalacji kanalizacyjnej | | 10% |

6. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

7. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy może zostać obniżony, o 10%, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 5. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Drohiczyn sprawuje Burmistrz Drohiczyna.

§ 6. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega, w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat;
- 4) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących;
- 5) podejmowaniu decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określania sposobu rozliczenia z tego tytułu.

§ 7. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Drohiczyn:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji i remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wydatki inwestycyjne pokrywane będą z wpływów z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, środków z budżetu gminy oraz dostępnych funduszy zewnętrznych z czynszów i budżetu gminy,
- 2) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 7. 1. Głównymi wydatkami w kolejnych latach będą koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupu i/lub budowy nowych budynków.

Tabela D – Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w kolejnych latach.

| Lp. | Rodzaj kosztów | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1. | Koszty bieżącej eksploatacji | 46000,00 | 47000,00 | 48000,00 | 49000,00 | 50000,00 |
| 2. | Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków | 20000,00 | 21000,00 | 21500,00 | 22000,00 | 22500,00 |
| 3. | Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi | 4000,00 | 4400,00 | 4600,00 | 4800,00 | 5000,00 |
| 4. | Koszty inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) w celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów;
- 2) dopuszcza się w razie konieczności adaptowanie na cele mieszkaniowe lokali użytkowych po zlikwidowanych szkołach na koszt gminy oraz na koszt przyszłych najemców;
- 3) wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, socjalne, tymczasowe.

4) lokal mieszkalny przewidziany do remontu stanowiący zasób gminny nie jest wynajmowany, w związku z tym nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zastępczych.

Przewodniczący Rady

mgr inż. Marian Rogowiec

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drohiczyn

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Drohiczyn.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Drohiczyn.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, powinni spełnić łącznie poniższe warunki:

- 1) pełnoletni, zamieszkujący na terenie Gminy Drohiczyn,
- 2) spełniające kryterium dochodowe, określone w rozdziale 2.

§ 2. Ilekroć jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

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

§ 3. Osobą kwalifikującą się do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony uważa się wnioskodawcę, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najmie lokalu nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Zasadnym jest zastosowanie obniżki czynszu w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najmie lokalu nie przekracza:

- 1) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Za osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego, oprócz osób posiadających ustawowe prawo uważa się osoby, którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu oraz których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

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

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się wnioskodawcy spełniający, co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) najemcy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu, który nie nadaje się na stały pobyt ludzi;
- 2) udokumentowanej orzeczeniem właściwej instytucji niepełnosprawności narządu ruchu członka gospodarstwa domowego skutkującą brakiem swobody poruszania się lub samodzielnej egzystencji;
- 3) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę w przypadku gospodarstw wieloosobowych przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu, a gospodarstw jednoosobowych 10 m².

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokalu wskutek zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami Gminy;
- 3) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w danym roku;
- 4) pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 5) dotkniętych patologią lub przemocą w rodzinie

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego 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

§ 8. 1. Warunkiem dokonywania zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) pisemna zgoda stron i wynajmującego;
- 2) udokumentowane potwierdzenie o braku zaległości w opłacaniu należności związanych z najmem lokalu;
- 3) rozliczenie się z finansowych obciążeń z tytułu opłat pomiędzy stronami wynikających z pisemnego protokołu sporządzonego przed dokonaniem zamiany lokali;
- 4) sytuacja w której zamiana nie spowoduje pogorszenia się warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących lokale objęte zamianą, tj. na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przypadać mniej niż 5 m².

2. Dopuszcza się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

- 1) gdy najemca nie jest w stanie regulować opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal;
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy znacznie utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) gdy sytuacja rodzinna spowodowała zwiększenie lub zmniejszenie liczby osób zamieszkujących lokal;
- 4) gdy w budynku w którym jest położony lokal planowana jest zmiana sposobu jego użytkowania, sprzedaż lub rozbiórka.

§ 9. 1. Zamiana nastąpi poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów na wskazane do zamiany lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieokreślony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drohiczyń powinna złożyć wniosek o najem lokalu lub najem socjalny w Urzędzie Miejskim w Drohiczyń. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów,
- 4) określenie typu lokalu, którego wniosek dotyczy,
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny, lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Do rozpatrywania i załatwienia wniosków o najem lokali upoważniony jest Burmistrz po uprzednim zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

5. Komisja składa się z minimum 3 osób powołanych spośród przedstawicieli pracowników Urzędu Miejskiego w Drohiczyń i Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Drohiczyń.

6. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowanego lokalu.

7. Informacja o wynajętych mieszkaniach w danym roku zostaje podana na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń listy (bez podawania danych najemców) w Urzędzie Miejskim w Drohiczyń.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu z osobami, które po śmierci lub opuszczeniu przez najemcę lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Burmistrz może przyznać prawo do zawarcia umowy, z osobami, które po śmierci najemcy pozostały w lokalu mieszkalnym i nie wstąpiły w stosunek najmu, jeżeli spełnią następujące kryteria:

- 1) do momentu opuszczenia lokalu przez najemcę zamieszkiwał wraz z nim, przez co najmniej 3 lata;
- 2) spełnia kryteria dochodowe;
- 3) wnosi na bieżąco opłaty związane z najmem lokalu;
- 4) utrzymuje lokal w należyтым stanie technicznym nie zakłócając porządku domowego.

§ 12. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz wzywa te osoby do opróżnienia i opuszczenia bezprawnie zajmowanego lokalu, wyznaczając termin do przekazania przedmiotu najmu

§ 13. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w § 12 mają obowiązek uiszczać odszkodowanie, wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 14. Po bezskutecznym upływie terminu na opuszczenie lokalu, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z jego niepełnosprawności, a przede wszystkim ogólnodostępność do wszystkich pomieszczeń.

2. Lokal wymieniony w pkt 1 musi spełniać warunki lokalu pozbawionego barier architektonicznych.

3. W pierwszej kolejności na lokal wymieniony w pkt 1 przeznaczają się lokale na parterze.

4. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.

Rozdział 9.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy lub prowadzoną działalnością gospodarczą

§ 16. 1. Lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy lub prowadzoną działalnością gospodarczą, jest możliwy na rzecz osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, której wykonywany zawód ma szczególne znaczenie dla wspólnoty samorządowej, oraz osoba ta nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Gminie Drohiczyn.

2. Najem lokalu następuje na czas trwania stosunku pracy trwającej na dzień zawarcia umowy. Odpłatność jest naliczana według ustalonego poziomu dla lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 10.

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

§ 17. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań, które zawarte są w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokali określonych w ust. 1 nie poddaje się kryteriom w sprawie zasad wynajmowania lokali.

3. Wydzielenie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, wymienionych w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Burmistrza Drohiczyzna, przy uprzednim uchyleniu ich statusu dotychczasowego.

4. Lokal przeznaczony na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, oraz zawarcie umowy najmu dokona się na wniosek kierownika Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu.

Przewodniczący Rady

mgr inż. Marian Rogowiec