

**UCHWAŁA NR XXX/230/2013
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Santok.**

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 2013r., poz. 594) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Santok.

§ 2. Gmina Santok wynajmuje lokale osobom, które spełniają kryteria wymienione w § 3 i § 4, jeżeli wnioskujące osoby, ich małżonkowie, ani żadna z osób wspólnie z nimi prowadząca gospodarstwo domowe nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 3. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 160 % najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku, zwanej w dalszej treści uchwały „najniższą emeryturą”;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 110%.

§ 4. Określa się wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 80% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 55% najniższej emerytury.

§ 5. Przez dochód należy rozumieć dochód określony ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

§ 6. Stawki czynszu ustalone przez Wójta Gminy, na wniosek najemcy mogą być obniżone w przypadku gdy dochody miesięczne przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekraczają:

- 1) w przypadku najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony:
 - a) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) W przypadku najmu lub podnajmu lokalu socjalnego:
 - a) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 35% w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego nadzoru budowlanego)

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 2) są pozbawione lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 3) opuściły dom dziecka lub inne tego rodzaju placówki opiekuńczo – wychowawcze, w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a trafiły do niego z terenu gminy Santok, i spełniają kryteria określone w § 3.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) posiadają orzeczone przez sąd uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- 2) opuściły dom dziecka lub inne tego rodzaju placówki opiekuńczo – wychowawcze, w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a trafiły do niego z terenu gminy Santok, i spełniają kryteria określone w § 4.

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

§ 10. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub powierzchnia lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy,
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich warunki społeczno – ekonomiczne,
- 3) z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu lub modernizacji, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.

§ 11. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Wójta Gminy Santok.

§ 12. Warunkiem uzyskania zgody jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) nie zaleganie z opłatami czynszowymi - zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia. Dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody,
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą, tj. w żadnym z lokali mieszkalnych nie może przypadać na 1 członka gospodarstwa domowego mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 13. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku gdy:

1. Najemca nie przestrzega warunków umowy,
2. Najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
3. Dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal gminny.

§ 14. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej gdy:

1. Dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
2. Najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego składane są przez Wnioskodawcę w Urzędzie Gminy w Santoku w terminach do 30 maja oraz do 30 listopada danego roku. Wnioski złożone po tych terminach będą rozpatrywane w następnym półroczu tworzenia listy osób oczekujących na przydział lokalu.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział mieszkania. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w razie wyłączenia budynku z użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zdarzeń losowych, wniosek złożony po terminie, o którym mowa w ust. 1, zostanie niezwłocznie rozpatrzony przez Komisję Mieszkaniową wspólnie z właściwą Komórką Organizacyjną Urzędu Gminy i przedstawiony do zatwierdzenia Wójtowi Gminy.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

§ 16. 1. Wniosek o przydział lokalu jest weryfikowany przez pracownika merytorycznego w oparciu o kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wniosek nie spełniający kryteriów określonych w niniejszej uchwale nie jest rejestrowany w projekcie listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego, a Wnioskodawca jest informowany o tym w formie pisemnej.

3. Pracownik merytoryczny dwa razy w roku w miesiącach następujących po terminach określonych w § 15 ust. 1 sporządza projekt listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego.

4. Projekt listy kierowany jest do Komisji Mieszkaniowej celem jej zweryfikowania i zaopiniowania.

5. Projekt listy weryfikuje i zatwierdza Wójt Gminy Santok.

6. Zatwierdzona lista oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Santoku oraz zamieszczenie na stronie internetowej.

7. Osobom, które nie zostały ujęte na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wójta Gminy Santok w terminie 30 dni od podania listy do publicznej wiadomości. Po tym terminie odwołania nie będą uwzględniane.

8. Lista osób oczekujących zawiera wykaz osób w kolejności alfabetycznej. Pozycja na liście nie warunkuje kolejności przyznania lokalu mieszkalnego/socjalnego.

9. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Santok może skreślić osobę z listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe,
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

10. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

§ 17. 1. Realizacja listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego polega na złożeniu Wnioskodawcy propozycji przydziału lokalu. Propozycja taka jest składana w momencie pozyskania przez Gminę lokalu mieszkalnego.

2. Umieszczenie danej osoby na liście nie stanowi zobowiązania Gminy Santok do zawarcia z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego.

§ 18. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej Komisją, powołana przez Radę Gminy.

2. Rada Gminy zatwierdza Regulamin pracy Komisji.

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

§ 19. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy i spełniają niżej wymienione warunki:

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 2) okres wspólnego stałego zamieszkiwania z głównym najemcą i uczestniczenia w kosztach utrzymania mieszkania nie był krótszy niż 5 lat,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 4) utrzymują mieszkanie w należyтым stanie.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) najemca opuszczający mieszkanie ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
- 2) przeprowadził się do lokalu lub domu, do którego uzyskał tytuł prawny.

§ 20. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy w trybie art. 691 § 1 k. c., mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

1. Zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy,
2. Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, lub innej nieruchomości zabudowanej,
3. Nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 21. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 19 i § 20, osoby takie powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby te płacą właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości w jakiej najemca opłacałby czynsz, w terminach ustalonych dla płatności czynszu.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 22. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% zwykłą czynszu.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 23. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XII/57/07 Rady Gminy Santok z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Honorata Brzytwa