UCHWAŁA NR X/77/15
RADY GMINY SANTOK

z dnia 17 września 2015 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 ze zm.) 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 2014r., poz. 150 ze zm.), Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. Zakres przedmiotowy uchwały. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Santok, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.).

§ 2. Definicje pojęć:

1. **Ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.);

2. **Gmina** – należy przez to rozumieć Gminę Santok

3. **Referat** – należy przez to rozumieć Referat Gospodarki Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska,

4. **Zasób** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;

5. **Lokal** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;

6. **Lokal socjalny** – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy

7. **Kwotę najniższej emerytury** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski".

8. **Lokal o nadmiernym zaludnieniu** – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę zameldowana na pobyt stały oraz zamieszkującą, przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni użytkowej.

9. **Gospodarstwo wieloosobowe** – należy przez to rozumieć rodzinę mającą troje i więcej dzieci.

10. **Osoba bezdomna** –należy przez to rozumieć osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania.

11. **Posiadanie centrum życia w Gminie** – udokumentowanie przez Wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem, łącznie następujących okoliczności:

a) faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy w szczególności posiadanie zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy. Faktyczne zamieszkiwanie można udowodnić w inny sposób,

b) posiadanie stałego źródła dochodu. W przypadku, gdy dana rodzina objęta jest programem wychodzenia z bezdomności lub jest objęta kontraktem socjalnym, warunkiem uznania świadczeń z pomocy społecznej za źródło stałego dochodu, jest wypełnienie przez tą rodzinę programu lub kontraktu,

c) w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym, pobierania przez małoletnie dzieci nauki na terenie Gminy. W przypadku, gdy na terenie Gminy nie istnieje dana placówka edukacyjna, pobieranie nauki może odbywać się poza terenem Gminy.

12. **Lista mieszkaniowa** – należy przez to rozumieć wykaz osób, które w wyniku oceny warunków socjalno – mieszkaniowych, uzyskały kwalifikację do zawarcia umowy do lokalu z zasobu,

13. **Należności cywilnoprawne** – należy przez to rozumieć należności pieniężne, wynikające z tytułu używania lokalu tj. należność główna, odsetki, koszty procesu wynikające z prawomocnego orzeczenia sądu lub innego organu orzekającego,

14. Rada Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Santok,

§ 3. Dochód

1. Za dochód uważa się sumę wszelkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, pomniejszony o:

1) koszty uzyskania przychodu;

2) obciążenie podatkiem dochodowym od osób fizycznych;

3) składki na ubezpieczenie zdrowotne, określone w przepisach o powszechnym ubezpieczeniu w Narodowym Funduszu Zdrowia;

4) składki na ubezpieczenie społeczne, określone w odrębnych przepisach.

2. Ponadto do dochodu zgodnie z ust. 1 nie wlicza się:

1) zasiłków pielęgnacyjnych,

2) dodatków dla sierot zupełnych,

3) zasiłków okresowych z pomocy społecznej,

4) wartości świadczeń w naturze z pomocy społecznej,

5) jednorazowych świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej,

6) jednorazowych zapomóg i dodatku z tytułu urodzenia dziecka,

7) dodatku mieszkaniowego,

8) świadczeń pomocy materialnej dla uczniów,

9) dodatku energetycznego,

10) zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny.

3. W stosunku do osób prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą:

1) opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w przepisach o podatku dochodowym od osób fizycznych:

   - za dochód przyjmuje się przychód z tej działalności, pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, pomniejszony o należny podatek, składki na ubezpieczenie zdrowotne określone w przepisach o powszechnym ubezpieczeniu w Narodowym Funduszu Zdrowia, związane z prowadzeniem tej działalności oraz odliczone od dochodu składkami na ubezpieczenie społeczne.

2) jeżeli podatnik wpłaca zaliczki na podatek dochodowy w formie uproszczonej, a także nie złożył deklaracji, jego dochód ustala się dzieląc kwotę dochodu z działalności gospodarczej za rok kalendarzowy poprzedzający rok weryfikacji przez liczbę miesięcy, w których podatnik prowadził działalność, a jeżeli nie prowadził działalności, dochód ustala się w oparciu o oświadczenie tej osoby.

4. W sytuacji, gdy podatnik łączy przychody z działalności gospodarczej z innymi przychodami lub rozlicza się wspólnie z małżonkiem przez podatek należny, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, rozumie się podatek wyliczony w takiej proporcji, w jakiej pozostaje dochód podatnika z pozarolniczej działalności gospodarczej wynikający z deklaracji podatkowych do sumy wszystkich wykazanych w nich dochodów.

5. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustala się na podstawie zaświadczenia wydanego przez właściwy urząd skarbowy za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku 1, zawierającego informację o wysokości:

1) przychodu;

2) kosztów uzyskania przychodu;

3) różnicy pomiędzy przychodami, a kosztami jego uzyskania;

4) dochodów z innych źródeł niż działalność gospodarcza – ust.4;

5) odliczonych od dochodu składek na ubezpieczenia społeczne;

6) należnych zaliczek na podatek dochodowy lub należnego podatku;

7) odliczonych od podatku składek na ubezpieczenie zdrowotne, a związanych z prowadzeniem pozarolniczej działalności gospodarczej.

6. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej w przypadku prowadzenia działalności na zasadach o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, ustala się na podstawie zaświadczenia wydanego przez właściwy urząd skarbowy, zawierającego informację o formie opodatkowania, wysokości osiągniętych przychodów oraz na podstawie dowodów opłacenia składek Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

7. Przyjmuje się, że z 1 ha przeliczeniowego uzyskuje się dochód miesięczny w wysokości określonej w przepisach ustawy o podatku rolnym.

8. Dochody z pozarolniczej działalności gospodarczej oraz innych źródeł sumuje się.

9. W przypadku uzyskania w ciągu roku kalendarzowego, poprzedzającego rok weryfikacji dochodu jednorazowego kwotę tego dochodu wlicza się w równych częściach na 12 miesięcy tego roku.

10. W przypadku uzyskania jednorazowego dochodu należnego za dany okres kwotę tego dochodu uwzględnia się w dochodzie osoby lub rodziny przez okres, za który uzyskano ten dochód.

11. W przypadku uzyskania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się wg średniego kursu Narodowego Banku Polski jaki obowiązywał w dniu dokonania weryfikacji dochodu.

§ 4. Niski dochód - za niski dochód netto uważa się:

1) Dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 160% najniższej emerytury netto w gospodarstwie jednoosobowym,130% najniższej emerytury netto w gospodarstwie dwuosobowym,100% najniższej emerytury netto w gospodarstwie wieloosobowym.

2) Dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód netto w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 250% najniższej emerytury netto w gospodarstwie jednoosobowym, 200% najniższej emerytury netto w gospodarstwie dwuosobowym i 150% najniższej emerytury netto w gospodarstwie wieloosobowym.

DZIAŁ II.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca otrzymanie najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. Określa się wysokość dochodu umożliwiającego otrzymanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony.

1. W gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 160% najniższej emerytury netto;

2. W gospodarstwie dwuosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 130% najniższej emerytury netto;

3. W gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 110% najniższej emerytury netto.

§ 6. Określa się wysokość dochodu uzasadniającego otrzymanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego.

1. W gospodarstwie jednoosobowym, jeśli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% najniższej emerytury netto.

2. W gospodarstwie dwuosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% najniższej emerytury netto.

3. W gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 55 % najniższej emerytury netto.

§ 7. Ustala się następujące progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu:

1. Dla najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony:

1) Dla gospodarstw wieloosobowych:

a) Przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 100% najniższej emerytury netto – wysokość obniżki do 20 %;

b) Przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 70% najniższej emerytury netto – wysokość obniżki do 40 %.

2) Dla gospodarstw jednoosobowych:

a) Przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 120% najniższej emerytury netto – wysokość obniżki do 70%;

b) Przy dochodzie powyżej 120% do 175% najniższej emerytury netto – wysokość obniżki do 50 %.

2. Dla najmu lub podnajmu lokalu socjalnego:

1) Dla gospodarstw wieloosobowych przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 35% najniższej emerytury netto – wysokość obniżki do 50 %;

2) Dla gospodarstw jednoosobowych przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 60% najniższej emerytury netto – wysokość obniżki do 50 %.

DZIAŁ III.
Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

§ 8. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem.

1. Kwalifikowanie i realizowanie o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

2. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy tj. prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna, z których to tytułów wynika obowiązek Gminy do zapewnienia lokalu, rozpatrywana będzie sprawa wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 9. Uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

1. Pierwszeństwo do 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 zdarzeń losowych (klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru). Dotyczy to wszystkich osób zameldowanych na pobyt stały i zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;

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 niniejszej uchwale.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w pierwszej kolejności przysługuje:

1) Osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie. Dotyczy to wszystkich osób zameldowanych na pobyt stały i zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;

2) Osoby, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;

3) Osoby, które 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 niniejszej uchwale.

§ 10. Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80m^2

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m^2 mogą być oddawane w najem osobom wpisanym na listę oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, gdy 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 80m^2 następuje za 100% zwyżką czynszu.

3. Lokale, o których mowa w ust.1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany i podnajmu.

DZIAŁ IV.
Zasady weryfikacji i kwalifikacji wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

Wniosek, weryfikacja wniosku

§ 11. Zasady ogólne

1. Wnioski o wynajem lokalu z zasobu gminnego przyjmuje Referat w terminach do 30 maja oraz do 30 listopada danego roku, a następnie weryfikuje wnioski.

2. Weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.

3. W uzasadnionych przypadkach okres weryfikacji może być przedłużony o kolejne 30 dni. O przedłużeniu okresu weryfikacji należy powiadomić Wnioskodawcę wraz z podaniem terminu załatwienia sprawy oraz przyczyny zwłoki.

4. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Referat o każdej zmianie adresu zamieszkania. W przypadku zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.

5. Konsekwencje niespełnienia wymogów złożenia wniosku z pełną dokumentacją oraz wezwań, nie obejmuje spraw dotyczących przyznania lokalu w wyniku realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych.

6. Prawomocne orzeczenie o separacji wyklucza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.

7. W celu zapewnienia kontroli społecznej przy realizacji postanowień niniejszej uchwały Wójt powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 12. Wnioski

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją celem stwierdzenia spełnienia przez Wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Wniosek powinien zostać złożony na stosownym druku.

3. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez stosowną komórkę organizacyjną w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem.

4. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez administrację budynku miejsca zameldowania lub zamieszkiwania Wnioskodawcy w zakresie struktury, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, wyposażenia technicznego, istniejących należności oraz wniosków o eksmisję.

5. W przypadku braku kontaktu lub konfliktu z administracją budynku, warunki techniczne w danym lokalu zostaną potwierdzone przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta Gminy Santok, w skład której wejdzie również dwóch pracowników Urzędu Gminy w Santoku. W przypadku uniemożliwienia dokonania wizji przez Wnioskodawcę, równoznaczne jest to z rezygnacją o staranie się o pomoc mieszkaniową. Ocena warunków socjalno – mieszkaniowych dokonywana będzie w obecności Wnioskodawcy lub pełnoletniego członka gospodarstwa domowego. Dokonana ocena wymaga złożenia czytelnego podpisu przez Wnioskodawcę lub pełnoletniego członka gospodarstwa domowego. Odmowa złożenia podpisu jest równoznaczna z rezygnacją z wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu.

6. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez Wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez dana osobę, oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą,
2) posiadania lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej z przepisów kodeksu karnego.
3) złożenie przez wnioskodawcę nieprawdziwych oświadczeń lub zatajenie danych dot. własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku,
4) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania przez Referat. Obejmuje to w szczególności informacje z Policji, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego Wnioskodawcy i pozostałych osób objętych wnioskiem, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej Wnioskodawcy, uzyskanej od administratora budynku miejsca zameldowania lub zamieszkiwania, placówek oświatowych do których uczęszczają dzieci Wnioskodawcy,
5) innych informacjach niezbędnych do prawidłowego rozpatrzenia sprawy, których złożenie jest przewidziane w druku wniosku, o którym mowa w ust. 2.

7. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w niniejszej uchwale, Referat wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia. W tym celu Referat może wezwać Wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę objętą wnioskiem do:

1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez Wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;
2) stawienia się w siedzibie Referatu w celu złożenia wyjaśnień.

8. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin wezwania liczony od dnia doręczenia wraz z pouczeniem, że nie usunięcie braków formalnych lub nieusprawiedliwione niezastosowanie się do treści skutecznie doręczonego wezwania, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia i rezygnację Wnioskodawcy z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.

9. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach zwrócić się o przedłużenie lub przywrócenie terminu wezwania.

10. Weryfikacja wniosku oparta jest o informacje i dokumentację pozostającą w dyspozycji Referatu o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Gminy w Santoku, Starostwa Powiatowego, Policji, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, administracji budynków w których zamieszkuje Wnioskodawca, placówek oświatowych do których uczęszczają dzieci Wnioskodawcy.

§ 13. Weryfikacja dochodu

1. Weryfikacja i rozliczanie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem.

2. Podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez Wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Urząd Gminy w Santoku.

3. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje również małżonków osób objętych wnioskiem, chociażby nie byli zameldowani lub nie zamieszkiwali w lokalu, którego wniosek dotyczy.

4. W przypadku występowania przemocy w rodzinie udokumentowanej prawomocnym wyrokiem sądowym lub w przypadku istnienia rozdzielności majątkowej i niezamieszkiwania, odstępuje się od obliczania dochodu tego małżonka. Przy rozliczaniu dochodu uwzględnia się również dzieci pozostające na utrzymaniu małżonków.

5. Brak dochodu osoby małoletniej może zostać potwierdzony przez oświadczenie przedstawiciela ustawowego tej osoby.

6. W przypadku braku możliwości uzyskania zaświadczenia z Urzędu Skarbowego z uwagi na przepisy powszechnie obowiązujące, dochód ustala się na podstawie innych dokumentów lub oświadczenia, pod warunkiem przedstawienia odmownego orzeczenia Urzędu Skarbowego w tej sprawie.

DZIAŁ V.
Sporządzanie list mieszkaniowych

§ 14. 1. Pozytywna weryfikacja wniosku jest podstawą włączenia wniosku do projektu listy mieszkaniowej i nie stanowi dla wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem podstawy do roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu oraz nie przysługuje odszkodowanie za brak propozycji zawarcia umowy najmu.

2. Projekt listy mieszkaniowej przyjęty jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy Santok.

3. Projekt listy mieszkaniowej Wójt Gminy kieruje do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Projekt listy mieszkaniowej jest jawny i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Santok oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Santok.

5. Zastrzeżenia do listy mieszkaniowej rozpatrywane są przez Wójta Gminy Santok przy udziale przedstawiciela Rady Gminy.

6. Po rozpatrzeniu wszystkich zastrzeżeń, Wójt Gminy Santok, w drodze zarządzenia ustala ostateczną listę mieszkaniową.

7. Osoby, które nie uzyskały prawa do lokalu mieszkalnego otrzymują:

1) Pisemne zawiadomienie o nie otrzymaniu lokalu wraz z uzasadnieniem,

2) Pouczenie o możliwości złożenia skargi do sądu wraz z określeniem jego siedziby oraz terminem na jej wniesienie.

8. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową, przed zawarciem umowy najmu lokalu, zobowiązane są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium niskich dochodów, określonych niniejszą uchwałą.

9. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

10. Osoby, o których mowa w pkt 7 mogą zostać uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów Gminy w przypadku, gdy:

1) Osiągają dochód umożliwiający samodzielne utrzymanie lokalu w pełnym standardzie;

2) Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji w miejscu zamieszkiwania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z Policji, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, zostanie stwierdzony brak zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego.

11. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje w przypadku:

a) Zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

b) Uzyskania informacji o zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego osób objętych wnioskiem.

12. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej wymaga zmiany zarządzenia Wójta Gminy Santok.

DZIAŁ VI.
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

§ 15. 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.

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

§ 17. 1. 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 m^2 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.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

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

§ 20. 1 W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez głównego najemcę, tj. w okresie 6 ostatnich miesięcy kalendarzowych, 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, na terenie Gminy Santok,

2) Nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,

3) Utrzymują mieszkanie w należytym stanie wizualnym i technicznym.

§ 21. Przepisu ust. 1 § 19 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.

§ 22. 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 w chwili śmierci najemcy,

2) Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej, na terenie Gminy Santok,

3) Nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 23. 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 i wszcząć postępowanie egzekucyjne.

DZIAŁ VIII.
Przepisy uzupełniające i końcowe

§ 24. Wyłączenia podmiotowe

1. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie uznaje się osoby:

1) posiadające jakikolwiek tytuł prawny do lokalu lub innej nieruchomości, która może stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,

2) pozbawione wolności w związku z odbywaniem kary pozbawienia wolności,

3) osoby, które nie są zdolne do samodzielnej egzystencji i przebywają w placówce z całodobową opieką,

4) osoby, które samowolnie zajęły pustostan wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

5) osoby, które złożyły oświadczenie o rezygnacji z udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

§ 25. Traci moc uchwała Nr XXX/230/2013 Rady Gminy Santok z dnia 27.06.2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Santok.

§ 26. Traci moc uchwała nr XXXI/244/13 Rady Gminy Santok z dnia 26.09.2013r. w sprawie regulaminu pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 27. Traci moc uchwała nr III/11/14 Rady Gminy Santok z dnia 22.12.2014r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Boczula

Uzasadnienie

Uchwały Nr X/77/15 Rady Gminy Santok z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Santok

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Santok został sporządzony na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. z 2014 r poz. 150).

W projekcie uchwały, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 21 ustawy, zostały określone:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu,

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,

4) 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,

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

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,

7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.

Projekt przewiduje powołanie zarządzeniem Wójta Społecznej Komisji Mieszkaniowej w związku z powyższym uchyla się uchwałę Nr XXXI/244/13 Rady Gminy Santok z dnia 26. 09. 2013 r. w sprawie regulaminu pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz uchwałę Nr III/11/14 Rady Gminy Santok z dnia 22. 12. 2014 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Uchwała uchyla również obowiązującą dotychczas uchwałę Nr XXX/230/2013 Rady Gminy Santok z dnia 27. 06. 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Santok.