

UCHWAŁA NR LI/524/2018
RADY GMINY SZCZECINEK
z dnia 30 stycznia 2018 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Szczecinek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529) Rada Gminy Szczecinek uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1.1 Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecinek w celu zaspokojenia potrzeb członków wspólnoty samorządowej Gminy Szczecinek oraz określa kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecinek.

2. Ilekroć w 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 t.j. z późn. zm.);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy lub zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Szczecinek;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Szczecinek;
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Szczecinek;
- 5) wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców danej gminy;
- 6) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Szczecinek;
- 7) komisji należy przez to rozumieć komisję opiniodawczą w sprawie przydziału lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych;
- 8) dochodzie – za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe, oraz ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz. U. poz. 693 i 1220), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowaniu dzieci (Dz. U. poz. 195 i 1579 oraz z 2017 poz. 60), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu

- rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 575, 1583 i 1860 oraz z 2017 poz. 60);
- 9) dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego – należy przez to rozumieć dochód który ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie z art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1892 t.j.);
 - 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1383 t.j.);
 - 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone samodzielnie przez osobę ubiegającą się o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego lub wspólnie z innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi;
 - 12) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
 - 13) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
 - 14) osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym – do znacznego stopnia niepełnosprawności zalicza się osobę z naruszoną sprawnością organizmu, niezdolną do pracy albo zdolną do pracy jedynie w warunkach pracy chronionej i wymagającą, w celu pełnienia ról społecznych, stałej lub długotrwałej opieki i pomocy innych osób w związku z niezdolnością do samodzielnej egzystencji o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046 t.j.);
 - 15) osobie bezdomnej należy - przez to rozumieć osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy 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 zgodnie z art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930 t.j. z późn. zm.);
 - 16) osobie samotnej – należy przez to rozumieć osobę samotnie gospodarującą;
 - 17) osobie samotnie gospodarującej – należy przez to rozumieć osobę prowadzącą jednoosobowe gospodarstwo domowe;
 - 18) rodzina - osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące zgodnie z art. 6 pkt 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930 t.j. z późn. zm.).

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Wniosek o przydział lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego rozpatruje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji opiniodawczej w sprawie przydziału lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, powołanej zarządzeniem.

2. Wzór wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne lub złożenia wniosku w formie innej niż wskazana w ust. 2 na wezwanie urzędu wnioskodawca zobowiązany jest

uzupełnić braki formalne w terminie 14 dni od otrzymania wezwania pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

4. Do wniosku dołączyć należy zaświadczenie potwierdzające osiągnięty dochód. W przypadku złożenia zaświadczenia niezgodnego z definicją dochodu określoną w § 1 ust. 2 pkt 8, zastosowanie ma ust. 3. Wzór zaświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Osoby bezrobotne nieposiadające dochodu przedkładają zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy.

6. Osoby uzyskujące dochody z prac dorywczych, otrzymujące pomoc finansową od rodziny, dobrowolne alimenty czy mające inne źródła dochodu składają stosowne oświadczenie potwierdzające ten fakt. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przyjmowane będą od dnia 1 października do dnia 30 listopada danego roku i rejestrowane zgodnie z datą wpływu.

2. Wnioski złożone przed datą o której mowa w ust. 1 podlegać będą aktualizacji zgodnie z ust. 4 i zostaną rozpatrzone w terminie określonym w ust. 1.

3. Wnioski złożone po terminie określonym w ust. 1 zostaną aktualizowane zgodnie z ust. 4 i rozpatrzone po 30 listopada roku następnego.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest do aktualizacji danych zawartych we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, w terminie 14 dni od dnia wezwania przez Urząd pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

§ 4.1. Na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków sporządzony zostaje wykaz osób zakwalifikowanych do przyznania lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Wykaz sporządza się osobno dla osób kwalifikujących się na lokal na czas nieoznaczony oraz osobno dla osób kwalifikujących się do przyznania lokalu socjalnego.

2. Wykaz sporządza się do 15 lutego każdego roku. W przypadku dużej ilości wniosków termin ten może zostać wydłużony do 15 marca każdego roku. Decyzję z tej sprawie podejmuje Wójt Gminy Szczecinek.

3. Wykaz osób oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego w danym roku, po zaopiniowaniu przez komisję oraz zaakceptowaniu przez Wójta Gminy Szczecinek, zostaje wywieszony na okres jednego miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Szczecinek i na stronie internetowej Urzędu Gminy Szczecinek. W wykazie podaje się również informację o sumie uzyskanych punktów. Osoby umieszcza się w kolejności od największej do najmniejszej liczby punktów.

4. Umieszczenie danej osoby na wykazie nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu.

5. W terminie 14 dni od dnia wywieszenia wykazów można wnosić do nich uwagi i zastrzeżenia, które Wójt Gminy Szczecinek rozpatruje w terminie 30 dni od dnia ich wniesienia.

6. Każdorazowo z chwilą pozyskania wolnego lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego na podstawie wykazu ogólnego komisja tworzy wykaz osób kwalifikujących się do przydziału danego lokalu.

7. Wykaz osób zakwalifikowanych do przyznania lokalu na czas nieoznaczony lub socjalnego ważny jest do czasu kolejnego naboru wniosków.

8. O kolejności przyznania lokalu decyduje suma punktów uzyskanych przez wnioskodawcę. W pierwszej kolejności lokal przyznawany jest osobie z największą liczbą

punktów. W przypadku dwóch lub więcej wniosków z tą samą liczbą punktów wyboru dokonuje Wójt Gminy Szczecinek.

§ 5.1 Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, a także odstąpienie od zawarcia umowy najmu bez uzasadnionej przyczyny w terminie nie dłuższym niż 7 dni od otrzymania przydziału powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie z wykazu.

2. W przypadku rezygnacji z przydziału lokalu komisja proponuje lokal kolejnej osobie określonej w § 4 ust. 6.

§ 6. W przypadkach szczególnie uzasadnionych interesem społecznym nie wymienionych w niniejszej uchwale, lokal może być oddany w najem, po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez komisję oraz wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Szczecinek bez względu na ilość otrzymanych punktów kwalifikacyjnych.

Rozdział 3

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

§ 7.1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddawane w najem na podstawie złożonego wniosku osobom spełniającym jednocześnie poniższe warunki:

- 1) mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) mającym niskie dochody;
- 3) których warunki mieszkaniowe kwalifikują do ich poprawy – należy spełniać przynajmniej jeden z warunków określonych w § 9.

2. Osobami o niskich dochodach, w rozumieniu uchwały są:

- 1) osoby których miesięczny dochód na jedną osobę w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu socjalnego nie był wyższy niż:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym 80% najniższej emerytury;
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym 40% najniższej emerytury.
- 2) osoby których miesięczny dochód na jedną osobę w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony wynosi:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym od 81% do 110% najniższej emerytury;
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym od 41% do 100% najniższej emerytury.

3. Osoby wymienione w ust. 2 muszą spełniać warunki w nim określone zarówno w dniu złożenia wniosku jak i w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 8.1. O obniżkę czynszu ubiegać się mogą najemcy lokali na czas nieoznaczony z wyłączeniem najemców lokali socjalnych, których dochody w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku nie przekraczają:

- 1) 130% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 120% najniższej emerytury na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

2. Wysokość obniżki w stosunku do osiągniętego dochodu w gospodarstwie jednoosobowym wynosi:

- 1) dochód w wysokości od 130% do 100% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10% naliczonej stawki;
- 2) dochód w wysokości od 99% do 50% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 15% naliczonej stawki;

3) dochód poniżej 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 20% naliczonej stawki.

3. Wysokość obniżki w stosunku do osiągniętego dochodu w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:

- 1) dochód w wysokości od 120% do 90% najniższej emerytury na osobę – obniżka czynszu o 10% naliczonej stawki;
- 2) dochód w wysokości od 89% do 50% najniższej emerytury na osobę – obniżka czynszu o 15% naliczonej stawki;
- 3) dochód poniżej 50% najniższej emerytury na osobę - obniżka czynszu o 20% naliczonej stawki.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. 1. Za warunki kwalifikujące do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę, w przypadku gospodarstwa:

- 1) wieloosobowego przypadku mniej niż 5m² powierzchni pokoi;
- 2) jednoosobowego przypadku mniej niż 10m² powierzchni pokoi.

2. Zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, barakach, pustostanach i innych obiektach nie będących lokalem.

Rozdział 5

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

§ 10.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, bez konieczności rozpatrywania wniosku i sprawdzania kryterium dochodowego, przysługuje, na zasadzie równorzędności, osobom posiadającym tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które:

- 1) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego nieprzewidzianego zdarzenia uniemożliwiającego korzystanie z dotychczasowego lokalu;
- 2) zamieszkują w budynkach lub lokalach bezpośrednio grożących zawaleniem, w stosunku do których organ nadzoru budowlanego nakazał ich opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie w całości lub w części;
- 3) zamieszkują w budynkach lub lokalach przeznaczonych do remontu kapitalnego na podstawie planu remontów wynajmującego;
- 4) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na podejmowaną na tym terenie inwestycję;

2. Ponadto pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełniania pozostałych kryteriów określonych w niniejszej uchwale, przysługuje:

- 1) osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym lub rodzinie w której występuje taka osoba;
- 2) osobie, która w okresie nie dłuższym niż 2 lata przed złożeniem wniosku, opuściła wielofunkcyjną placówkę pomocy rodzinie lub korzystała z innej formy pieczy zastępczej;
- 3) osobie określonej w § 6 uchwały.
- 4) osobom wskazanym w § 12 - bez względu na uzyskaną ilość punktów kwalifikujących.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, pod warunkiem spełniania pozostałych kryteriów określonych w niniejszej uchwale, przysługuje:

- 1) osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym lub rodzinie w której występuje taka osoba;

2) osobie, która w okresie nie dłuższym niż 2 lata przed złożeniem wniosku, opuściła wielofunkcyjną placówkę pomocy rodzinie lub korzystała z innej formy pieczy zastępczej;

§ 11. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, kryteria określone w niniejszej uchwale, muszą spełniać w momencie złożenia wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego oraz w dniu zawarcia ponownej umowy najmu.

§ 12. Osoba, która posiadała tytuł prawny do lokalu socjalnego z zasobów gminy i na skutek niespełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale utraciła możliwość ubiegania się o najem lokalu socjalnego, a nadal w nim zamieszkuje jako bezumowny użytkownik i jednocześnie spełnia kryteria niezbędne do przyznania lokalu na czas nieoznaczony, zostaje wpisana na wykaz osób oczekujących z uwzględnieniem § 10 ust. 2 pkt. 4.

Rozdział 6

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

§ 13. Dopuszcza się zamiany lokali pomiędzy najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 14. 1. Dopuszcza się zamiany lokali pomiędzy najemcami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczecinek i mieszkańcami innych zasobów na zgodny wniosek wszystkich stron:

- 1) z przyczyn ekonomicznych w celu zmniejszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w tym ze zmniejszeniem czynszu;
- 2) w celu poprawy warunków mieszkaniowych rodziny (wysokie zaludnienie);
- 3) w przypadku gdy stan zdrowia najemcy lub członka jego rodziny wymaga zamieszkania w lokalu o korzystniejszych warunkach niż lokal dotychczas zamieszkiwany;
- 4) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.

2. Warunkiem wyrażenia zgodny na zamianę w każdym z przypadków określonych w ust. 1 jest nieposiadanie przez wnioskodawców zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

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

§ 15. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci mogą ubiegać się o zawarcie z nimi umowy najmu jednak muszą spełniać kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

§ 16. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 15 osoby te zobowiązane są do opuszczenia i wydania lokalu w okresie 6 miesięcy od dnia uzyskania negatywnej opinii komisji.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznaczone zostaną na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych liczących nie mniej niż 5 osób.

2. W przypadku braku rodzin o liczbie wskazanej w ust. 1 wolny lokal może być przyznany innej potrzebującej rodzinie bez względu na liczbę osób.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczecinek.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XI/77/2007 Rady Gminy Szczecinek z dnia 27 września 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczecinek.

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