

Projekt

z dnia 14 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SMOŁDZINO**

z dnia 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smółdzino

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

**Rada Gminy Smółdzino
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smółdzino i tymczasowych pomieszczeń oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Smółdzino.

§ 2. 1. 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 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11),
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) **Wójt Gminy** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Smółdzino ,
- 4) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Smółdzino,
- 5) **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu na zasadzie najmu,
- 6) **zarządcy** - należy przez to rozumieć zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Smółdzino,
- 7) **właściwej administracji** - należy przez to rozumieć administrację zarządcy, w której rejonie znajduje się lokal lub tymczasowe pomieszczenie należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Smółdzino,
- 8) **właściwym referacie** - należy przez to rozumieć referat mieszkaniowy działający w strukturze organizacyjnej zarządcy,
- 9) **mieszkaniowym zasobie** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Smółdzino określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 10) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal lub tymczasowe pomieszczenie i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu lub tymczasowym pomieszczeniu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe),
- 11) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 12) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal zamienny określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 13) **lokalu samodzielnym** - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910, z 2021 r. poz. 11.),

- 14) **umowie najmu socjalnego lokalu** - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy wskazanej w pkt 1,
- 15) **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 16) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych z uwzględnieniem § 3 niniejszej uchwały,
- 17) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 18) **członkach wspólnoty samorządowej** - należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Gminy, nieposiadające zameldowania na pobyt stały na terenie innej gminy, które spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) zameldowane są na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy Smołdzino,
 - b) korzystają z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy w Smołżynie z siedzibą w Gardnie Wielkiej,
- 19) **pobliskiej miejscowości** - należy przez to rozumieć miejscowość określoną w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 20) **liście mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 21) **liście socjalnej** - należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu,
- 22) **ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821, z 2021 r. poz. 159),
- 23) **ustawie o pomocy społecznej** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 1876, 2369),
- 24) **ustawie o dodatkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133, z 2021 r. poz. 11),
- 25) **ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1426, z 2021 r. poz. 255),
- 26) **deklaracji** - należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy wskazanej w pkt 1,
- 27) **oświadczeniu o stanie majątkowym** - należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy wskazanej w pkt 1.

§ 3. 1. Za dochód uważa się sumę wszelkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu (bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania), uzyskiwanych w sposób stały, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu oraz składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe (określonych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych). W przypadku uzyskania w wymaganym okresie dodatkowego wynagrodzenia rocznego, za dochód uważa się 1/12 część tego wynagrodzenia. Do dochodu nie wlicza się:

- 1) dochodów uzyskanych na podstawie oświadczeń o pomocy finansowej członków rodziny,
- 2) dochodów uzyskanych na podstawie oświadczeń o dobrowolnie otrzymywanych alimentach oraz alimentach wynikających z orzeczenia sądowego, w przypadku braku ich uwiarygodnienia, tj. potwierdzenia nadania przekazu pocztowego lub przelewu bankowego,
- 3) nagród jubileuszowych wynikających ze stosunku pracy.

2. W stosunku do osób prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą:

- 1) na zasadach ogólnych - za dochód uważa się przychód (wg zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych), pomniejszony o koszty uzyskania przychodu (wg zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych) i składki ZUS niewliczone do kosztów uzyskania

przychodu, potwierdzony przez biuro podatkowe (księgowo) prowadzące księgowość wnioskodawcy lub kwotę podaną w oświadczeniu o wysokości uzyskanego dochodu, złożonym pod rygorem odpowiedzialności karnej wraz z kopią rocznego zeznania podatkowego za rok ubiegły,

- 2) na zasadzie karty podatkowej - za dochód przyjmuje się kwotę podaną w oświadczeniu o wysokości uzyskanego dochodu, złożonym pod rygorem odpowiedzialności karnej wraz z kopią decyzji o wymiarze karty podatkowej,
- 3) na zasadach ryczałtu ewidencjonowanego - za dochód przyjmuje się kwotę podaną w oświadczeniu o wysokości uzyskanego dochodu, złożonym pod rygorem odpowiedzialności karnej wraz z kopią rocznego zeznania podatkowego za rok ubiegły oraz prowadzoną ewidencją sprzedaży w okresie ostatnich trzech miesięcy.

3. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia weryfikacji dochodu, na podstawie zaświadczenia lub informacji przetłumaczonej przez tłumacza przysięgłego o wysokości przychodu ustalonego w sposób określony w ust. 1.

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

2. Wynajem lokali uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, opisane również w podjętym odrębną uchwałą wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 5. 1. Lokale wynajmowane są osobom prowadzącym gospodarstwa domowe:

- 1) umieszczonym na liście mieszkaniowej lub liście socjalnej (dotyczy również list sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały),
- 2) wyłonionym w oparciu o zasady określone w uchwale.

2. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali, umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz najmu tymczasowych pomieszczeń następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne, losowe, Wójt Gminy może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, umowy najmu socjalnego lokalu oraz najmu tymczasowego pomieszczenia, kierując się zasadami współżycia społecznego lub racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem.

§ 6. 1. Wolne lokale komunalne z zastrzeżeniem ust. 3 oddawane są w najem m.in.:

- 1) osobom umieszczonym na liście mieszkaniowej lub liście socjalnej,
- 2) osobom, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w związku z realizacją wyroku sądowego o eksmisję,
- 3) w związku z realizacją zamian,
- 4) w związku z realizacją wykwaterowań,
- 5) osobom wyłonionym w trybie określonym w § 27 i § 28 ust. 2 uchwały,
- 6) osobom, o których mowa w § 11 uchwały.

2. Wolne lokale mogą być również:

- 1) przeznaczane na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
- 2) wynajmowane na inny cel niż mieszkaniowy
- i z chwilą przekazania tracą status lokali w rozumieniu ustawy,
- 3) przeznaczane do sprzedaży.

3. Powierzchnia pokoi w lokalach wolnych oddawanych w najem powinna wynosić ok.:

- 1) 7-10 m² na osobę - w przypadku lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 2) 5-7 m² na osobę - w przypadku najmu socjalnego lokalu
- przy czym dla gospodarstwa 1- osobowego min. 10 m².

§ 7. 1. Lokale w nowo wybudowanych budynkach, przy ich pierwszym zasiedleniu, wynajmuje się najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w drodze zamiany, na warunkach określonych w § 24 lub § 25 niniejszej uchwały.

2. Po wyczerpaniu listy najemców, o których mowa w ust. 1, lokale mogą być wynajmowane osobom prowadzącym gospodarstwa domowe w drodze zamiany na zasadach określonych w uchwale lub osobom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania, przy czym pierwszeństwo przysługuje najemcom o najwyższych dochodach. Zamiana odbywa się z wyłączeniem stosowania § 24 lub § 25 uchwały.

3. Po wyczerpaniu listy najemców, o których mowa w ust. 1 i 2 lokale mogą być wynajmowane osobom umieszczonym na listach oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu, na zasadach określonych w uchwale.

4. W nowo wybudowanych budynkach, które powstały z wykorzystaniem finansowego wsparcia ze środków zewnętrznych, lokale mogą być wynajmowane jedynie na zasadach określonych w przepisach prawa i zawartych umowach dotyczących udzielonego wsparcia.

§ 8. 1. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na czas oznaczony, przy czym:

- 1) na okres 2 lat, w związku z realizacją listy socjalnej,
- 2) na okres 1 roku, w związku z realizacją wyroku sądowego o eksmisję,
- 3) na okres 1 roku z osobą, która utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek: katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu lub innej siły wyższej, bez konieczności spełnienia przez tę osobę kryteriów dochodowych.

2. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu możliwe jest tylko w przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku będącym własnością Gminy, z wyłączeniem umów zawieranych na kolejny okres.

3. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w budynkach wspólnot mieszkaniowych na okres 1 roku w sytuacji wystąpienia zdarzeń losowych, a w szczególności: katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu lub innej siły wyższej.

4. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w nowo wybudowanych budynkach, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.

5. W przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego lokalu, wzrósł ponad wysokość określoną w § 10 ust. 3 pkt 1 ale nie przekracza progu dochodów określonych w § 10 ust. 3 pkt 2, zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu (z wyłączeniem lokali w nowo wybudowanych budynkach, przez okres co najmniej 15 lat licząc od dnia rozliczenia budowy).

6. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu socjalnego, w budynku nowo wybudowanym, z osobą przekraczającą o 10 % próg dochodowy określony w § 10 ust. 3 pkt 1. W przypadku osiągnięcia dochodów powyżej tych 10 %, a nie przekraczających progu określonego w § 10 ust. 3 pkt 2, przy rozpatrywaniu wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego proponuje się osobie w ramach zamiany lokal z umową na czas nieoznaczony w zamian za remont lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

7. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego lokalu, nie przekracza wysokości określonej w § 10 ust. 3 pkt 1, proponuje się zamianę lokalu na inny lokal z umową najmu socjalnego lokalu o powierzchni odpowiedniej dla jego gospodarstwa domowego, który może być przeznaczony do remontu, w przypadku:

- 1) zmiany stanu osobowego gospodarstwa domowego najemcy,
- 2) zadłużenia lokalu.

8. W przypadku złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy zostaje ona, po spełnieniu wymaganych kryteriów, przedłużona na następny okres. Termin obowiązywania kolejnej umowy liczony jest od dnia weryfikacji wniosku.

9. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 5-7 może nastąpić w trakcie trwania umowy najmu socjalnego lokalu.

10. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali z osobami, które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy na mocy prawomocnego orzeczenia sądu, następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji. Osobom tym, lokale są wynajmowane bez konieczności spełnienia kryterium dochodowego.

11. Wójt Gminy, w uzasadnionych przypadkach, kierując się zasadami współżycia społecznego lub racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem, może zrealizować wyrok o eksmisję z pominięciem kolejności.

12. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, wynikających z przyznawanego przez sąd uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu.

13. W celu przyspieszenia realizacji eksmisji dopuszcza się wyremontowanie lokalu przez wierzyciela i na jego koszt, na mocy zawartego porozumienia i wskazanie go osobie posiadającej wyrok sądowy o eksmisję.

§ 9. 1. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawierane są na wniosek komornika z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Tymczasowe pomieszczenia są wynajmowane na okres 6 miesięcy i nie podlegają zamianie.

3. Dopuszcza się możliwość przedłużenia na kolejny okres umowy najmu tymczasowego pomieszczenia z osobami pełnoletnimi, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków, żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
- 2) uzyskują dochody określone w § 10 ust. 3 pkt 1,
- 3) w okresie trwania umowy najmu tymczasowego pomieszczenia nie mają względem wynajmującego zaległości w opłatach za korzystanie z tymczasowego pomieszczenia,
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego.

4. W przypadku złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia po upływie terminu obowiązywania umowy zostaje ona, po spełnieniu wymaganych kryteriów, przedłużona na następny okres. Termin obowiązywania kolejnej umowy liczony jest od dnia weryfikacji wniosku.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 10. 1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu przysługuje pełnoletnim osobom, które łącznie spełniają warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) uzyskują dochody uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu lub w najem na czas nieoznaczony,
- 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu,
- 4) braku rażącej dysproporcji między dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji, a wykazanim w oświadczeniu o stanie majątkowym - stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

2. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 rozumie się osoby, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 19, które udokumentowały posiadanie centrum życiowego i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy.

3. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 rozumie się:

- 1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu: udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź arkusza aktualizacyjnego, o najem socjalny lokalu lub przyznanie tymczasowego pomieszczenia, przypadający na członka tego gospodarstwa domowego a nieprzekraczający:
 - a) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach 1- osobowego,
 - b) 65 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 – 4 osobowych,
 - c) 45 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych,
- 2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony - udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź arkusza aktualizacyjnego o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony przypadający na członka tego gospodarstwa domowego, większym od określonego w pkt 1, a nieprzekraczający:
 - a) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach 1- osobowego,
 - b) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 – 4 osobowych,
 - c) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

4. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które nie mogą służyć do zaspokajania potrzeby mieszkaniowej gospodarstwa domowego, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) bezdomność: przebywanie na terenie Gminy, potwierdzone zaświadczeniem z Gminnego Ośrodka Pomocy w Smolzinie z siedzibą w Gardnie Wielkiej o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością,
- 3) przebywanie w mieszkaniu chronionym lub innym lokalu, w którym realizowane są zadania pomocy społecznej, a który nie służy zaspokojeniu potrzeby mieszkaniowej.

5. Warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 nie spełniają osoby ubiegające się o najem lokalu wraz z małżonkiem lub osobą pozostającą we wspólnym pożyciu, które posiadają prawo najmu lokalu komunalnego, prawo własności, współwłasności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego (z zastrzeżeniem art. 23 ust. 2 ustawy) oraz osoby posiadające zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu.

§ 11. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zamieszkującym w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu, usytuowanym w budynku, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 3) zamieszkującym w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu, w którym zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przesiedlenia do innego lokalu,
- 4) zamieszkującym w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu zaplanowanym przez Gminę do wykwaterowania,
- 5) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej,
- 6) zamieszkującym w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu, w którym powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego przekracza:

- a) 50 m² dla gospodarstwa domowego 1- osobowego,
- b) 25 m² dla każdej kolejnej osoby w gospodarstwie domowym,
- którym wynajmujący zamierza wypowiedzieć umowę najmu lub odmawia zawarcia ponownego najmu z powodu przekroczenia tej powierzchni, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu (wynajmujący przedstawia maksymalnie 5 ofert),
- 7) o których mowa w art. 21 ust. 4 ustawy, którym została złożona oferta zawarcia umowy najmu innego lokalu (wynajmujący przedstawia maksymalnie 3 oferty),
- 8) opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania pełnoletności i samodzielności (w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego), których ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały, przed umieszczeniem w tych placówkach lub rodzinie, było Gmina; warunkiem jest wystąpienie (jako osoby samotnej lub rodzica z dzieckiem/dziećmi) z wnioskiem o ujęcie na listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu w okresie 2 lat od opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej; dopuszcza się złożenie wniosku przez osobę pełnoletnią spełniającą wyżej opisane kryteria, która nadal zamieszkuje w rodzinie zastępczej, rodzinnym domu dziecka lub innej placówce opiekuńczo-wychowawczej,
- 9) dotkniętym przemocą w rodzinie,
- 10) rodzinom wychowującym czworo lub więcej dzieci,
- 11) posiadającym pozytywną ocenę udziału w programie aktywizacyjnym realizowanym we współpracy z Gminnego Ośrodkiem Pomocy w Smołżynie z siedzibą w Gardnie Wielkiej(m.in. kontrakty socjalne, indywidualne programy wychodzenia z bezdomności, indywidualne programy usamodzielnienia, plany pomocy rodzinie, przebywanie w mieszkaniach chronionych),
- które nie posiadają prawa własności, współwłasności lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.
2. Umowę najmu lokalu proponowanego z tytułu wykwaterowania podpisuje się z osobą lub osobami, jeżeli przysługiwał jej/im tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu. Prawo do zamieszkiwania mają osoby wspólnie zamieszkujące i gospodarujące.
3. Osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 lokale są wynajmowane bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

§ 12.

Wysokość dochodu uprawniającego do uzyskania obniżki czynszu najmu: **Dochód w gospodarstwie**

Jednoosobowym	Wieloosobowym na 1 osobę	Obniżki
do 125% najniższej emerytury	do 85% najniższej emerytury	10%
powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	5%
powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	3%

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu przyjmuje i weryfikuje właściwy referat zarządcy.

2. Wniosek o najem lokalu powinien obejmować małżonka oraz wszystkie wspólnie zamieszkujące z wnioskodawcą małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod jego władzą rodzicielską lub władzą rodzicielską jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą, które wspólnie z nim zamieszkują. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.

3. Wniosek może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i jego zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych.

4. Wniosek jest oceniany według miejsca zameldowania w Gminie wnioskodawcy lub współmałżonka lub innych osób wspólnie ubiegających się z wnioskodawcą o najem lokalu. Do wniosku należy załączyć:

- 1) w przypadku osób posiadających stały pobyt poza Gminą - wydruk meldunkowy z ewidencji ludności z miejsca stałego pobytu o wszystkich osobach zameldowanych w lokalu na pobyt stały,
- 2) w przypadku osób nieposiadających żadnego meldunku - zaświadczenie z ewidencji ludności o ostatnim meldunku i dacie wymeldowania z ostatniego miejsca stałego pobytu.

5. Wniosek sprawdzany jest w zakresie posiadania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym.

§ 14. 1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Wniosek powinien zostać złożony na udostępnianym druku.

3. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez komórkę organizacyjną właściwej gminy w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem. W przypadku braku zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy należy złożyć również oświadczenie o braku zameldowania na pobyt stały na terenie innej gminy.

4. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem:

- 1) oświadczenia o stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą,
- 2) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej, wynikającą z przepisów Kodeksu karnego,
- 3) deklaracji,
- 4) oświadczenia o stanie majątkowym,
- 5) zgody na przetwarzanie danych osobowych, w tym pozyskanych w toku innych postępowań prowadzonych przez Gminę lub jego jednostki organizacyjne,
- 6) zgody na wystąpienie do właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Smołdzinie z siedzibą w Gardnie Wielkiej oraz innych instytucji w celu uzyskania informacji o uzyskanych dochodach.

§ 15. 1. Wstępna weryfikacja wniosku oparta jest o całość informacji oraz dokumentację pozostającą w dyspozycji właściwego referatu zarządcy.

2. Wstępna weryfikacja polega na stwierdzeniu, czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą. Spełnienie kryteriów stanowi wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

3. Wnioski osób niespełniających kryteriów uchwały przekazane będą do archiwum, po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. Wnioski pozytywnie zweryfikowane podlegają przekazaniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej w celu ich oceny.

4. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową liczy się od momentu umieszczenia osoby na liście mieszkaniowej lub liście socjalnej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

5. Wynajmujący odmawia przyjęcia wniosku w przypadku, w którym nie złożono kompletu dokumentów i kiedy występuje różnica w dokumentacji opisującej sytuację mieszkaniową, a faktycznymi uwarunkowaniami materialnymi wnioskodawców.

6. Ujawnienie nieprawdziwych oświadczeń o wysokości dochodów i stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego skutkuje zawiadomieniem organów ścigania.

§ 16. 1. Wnioski podlegają ocenie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zgodnie z kwestionariuszem oceny warunków socjalno – mieszkaniowych.

2. Kwestionariusz zawiera poniższą punktację, przyznawaną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, naliczaną na dzień złożenia po raz pierwszy wniosku o najem lokalu lub arkusza aktualizacyjnego:

- 1) zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Gminy:
 - a) po wyżej 5 lat wstecz, licząc od dnia złożenia wniosku lub arkusza aktualizacyjnego - 5 pkt,
 - b) osoby niespełniające kryterium zamieszkiwania w granicach administracyjnych Gminy przez okres do 5 lat - 0 pkt,
 - c) zamieszkiwanie na terenie Gminy z jednoczesnym wykazaniem ciągłości zameldowania na pobyt stały - 7 pkt,
- 2) warunki mieszkaniowe:
 - a) poniżej 3 m² na osobę w miejscu zameldowania - 10 pkt,
 - b) od 3,01 do 4,00 m² - 8 pkt,
 - c) od 4,01 do 5,00 m² - 7 pkt,
 - d) osoby bez zameldowania na pobyt stały i bez miejsca stałego zamieszkania - 6 pkt,
 - e) osoby bez zameldowania na pobyt stały, zamieszkujące na stacji - 4 pkt,
 - f) osoby zameldowane na pobyt stały, zamieszkujące na stacji - 3 pkt,
 - g) osoby zamieszkujące w lokalu, do którego wypowiedziana została umowa najmu - 2 pkt,
 - h) w przypadku oddzielnego zameldowania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zameldowania, dzieląc ją na pół,
 - i) w przypadku zamieszkiwania na stacji, potwierdzonego zameldowaniem na pobyt stały, powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę w kwestionariuszu oceny warunków socjalno - mieszkaniowych dokonywanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową nie jest przeliczana,
- 3) stosunki społeczne w miejscu zameldowania, warunki zdrowotne wnioskodawcy:
 - a) zamieszkiwanie wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym (lub równoważne – w zależności od organu wydającego orzeczenie, stosowane jest różne nazewnictwo) - 6 pkt (wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1977 r. o rehabilitacji społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych),
 - b) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego w stopniu znacznym lub umiarkowanym - 3 pkt (wymagane dokumenty określone w pkt 3 lit. a)),
 - c) w rodzinie wnioskodawcy, z którą zamieszkuje występuje problem przemocy w rodzinie bądź uzależnienie od środków psychoaktywnych - 8 pkt (wymagane udokumentowanie, np. zaświadczenie z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Smołdzinie z siedzibą w Gardnie Wielkiej, instytucji zajmujących się terapią uzależnień lub Policji),
- 4) stan rodziny:
 - a) za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat - 2 pkt,
 - b) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem - 4 pkt (wymagana sentencja wyroku o rozwodzie lub separacji sądowej),
- 5) opis lokalu:
 - a) zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną: - 5 pkt, przy czym za lokal w złym stanie technicznym uważa się lokal, w którym występuje wilgoć, grzyb bądź inne czynniki zagrażające zdrowiu,
 - b) wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny najemcą - 3 pkt (zarządca bądź właściciel potwierdza wspólne korzystanie ze wspólnych części w obrębie lokalu, np. kuchni, itp.),

6) bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej:

a) w sytuacji przebywania w schronisku lub innym miejscu niebędącym lokalem mieszkalnym przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień złożenia wniosku lub arkusza aktualizacyjnego (wymagane pisemne zaświadczenie z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Smołdzinie z siedzibą w Gardnie Wielkiej):

- osoby prowadzące 1- osobowe lub 2 osobowe gospodarstwa domowe - 5 pkt,
- z dziećmi - 10 pkt,

b) osoby wychodzące z kryzysu bezdomności i posiadające pozytywną ocenę realizacji programów aktywizacyjnych realizowanych we współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Smołdzinie z siedzibą w Gardnie Wielkiej, minimum przez okres 3 miesięcy w okresie ostatnich 12 miesięcy - 5 pkt (wymagane pisemne zaświadczenie wydane przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Smołdzinie z siedzibą w Gardnie Wielkiej),

7) sposób korzystania z dotychczasowego lokalu:

a) zaległości w opłatach za używanie lokalu - minus 5 pkt, przy czym wszystkie osoby dorosłe zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z używaniem lokalu,

b) dewastacja lokali i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną - minus 20 pkt,

c) osoby, które z naruszeniem przepisów prawa zajęły lokal z mieszkaniowego zasobu - minus 25 pkt,

8) inne okoliczności ustalone przez Komisję, mające istotny wpływ na trudną sytuację gospodarstwa domowego:

a) długotrwała choroba członka gospodarstwa domowego powodująca zwiększone koszty utrzymania – od 1 do 5 pkt,

b) przemoc w rodzinie lub konieczność opuszczenia dotychczasowego miejsca zamieszkania z przyczyn losowych – od 1 do 5 pkt,

9) zbycie lokalu lub przekazanie innym osobom przez osoby ubiegające się o najem lokalu: prawa własności lub współwłasności lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub do domu mieszkalnego:

a) 1 rok do dnia złożenia wniosku - minus 25 pkt,

b) 2 lata do dnia złożenia wniosku - minus 20 pkt,

c) 3 lata do dnia złożenia wniosku - minus 15 pkt,

d) 4 lata do dnia złożenia wniosku - minus 10 pkt,

e) 5 lat do dnia złożenia wniosku - minus 5 pkt.

3. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych i list socjalnych jest zależna od tempa realizacji tych list oraz realizacji wyroków sądowych i wykwaterowań.

§ 17. 1. O terminie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych i list socjalnych decyduje Wójt Gminy.

2. Wójt Gminy powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową do oceny wniosków i sporządzania list, o których mowa w ust. 1 oraz do weryfikacji bieżących spraw mieszkaniowych.

3. Zarządzenie w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej, uwzględniający w szczególności:

1) liczbę gospodarstw uprawnionych do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony i w najem socjalny lokalu,

2) zasady systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych,

3) wzór kwestionariusza kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych.

4. O przystąpieniu do prac związanych ze sporządzeniem list mieszkaniowych i list socjalnych zawiadamia się poprzez podanie informacji do wiadomości publicznej na stronie internetowej Urzędu Gminy, zarządcy oraz w lokalnych mediach.

5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, obejmuje również informację o konieczności dokonania aktualizacji wniosków wcześniej pozytywnie zweryfikowanych przez właściwego zarządcę, wraz z terminem jej dokonania.

6. Brak aktualizacji w określonym terminie uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.

7. Wnioski o najem, w tym zaktualizowane wnioski złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, są ponownie weryfikowane przed przystąpieniem do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych. Wniosek podlega odrzuceniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej brakiem spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 18. 1. Ocena warunków socjalno - mieszkaniowych przeprowadzana jest przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i odbywa się w oparciu o kwestionariusz, o którym mowa w § 16. Obejmuje ona wszystkich pozytywnie zakwalifikowanych wnioskodawców.

2. Warunki socjalno - mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zamieszkiwania oraz rozmów przeprowadzanych przez Komisję z wnioskodawcami.

3. W przypadku, gdy podczas wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu.

§ 19. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa tworzy projekt listy mieszkaniowej i listy socjalnej, po weryfikacji wszystkich złożonych wniosków, biorąc pod uwagę kwestionariusz oceny warunków socjalno – mieszkaniowych. Projekty list zawierają imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

2. Projekty list zatwierdzane są przez Wójta Gminy.

3. Projekty list są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibach: Urzędu Gminy i zarządcy oraz na ich stronach internetowych wraz z informacją o terminie i miejscu składania zastrzeżeń do projektu list.

4. Wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżenia do projektów list w terminie 14 dni od daty podania ich do publicznej wiadomości.

5. Zastrzeżenia dotyczące projektów list podlegają rozpatrzeniu przez Komisję powołaną przez Wójta Gminy, przy udziale przedstawicieli Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Wójt Gminy zatwierdza ostateczne listy oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu.

7. Ostateczne listy są jawne i podlegają publicznemu ogłoszeniu w sposób określony w ust. 3 na okres 30 dni.

8. Zawieranie umów najmu z osobami znajdującymi się na listach osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu, sporządzonymi przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, następuje w pierwszej kolejności.

9. Umieszczenie na liście nie jest jednoznaczne z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu i nie zobowiązuje Gminy do zapewnienia mieszkania w określonym terminie.

10. Z tytułu uprawnienia, o którym mowa w ust. 9, osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu.

11. Zmiany składu osobowego wynikające z urodzenia bądź zgonu członka gospodarstwa domowego nie powodują zmiany pozycji na liście. W pozostałych przypadkach uprawniony zostaje przeniesiony na koniec listy, na której oczekuje od momentu jego umieszczenia na liście.

12. Warunki określone w § 10 uchwały podlegają ponownej weryfikacji z chwilą wyrażenia zgody na przyjęcie wskazanego lokalu, bądź wystąpienia przez osobę umieszczoną na liście o zmianę składu osobowego gospodarstwa domowego lub o przeniesienie na inną listę. W przypadku ich niespełnienia Wójt Gminy podejmuje decyzję o skreśleniu osoby z listy.

13. Osoba oczekująca na liście socjalnej, która z chwilą wyrażenia zgody na przyjęcie wskazanego lokalu osiąga dochód określony w § 10 ust. 3 pkt 2, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zostaje umieszczona na liście mieszkaniowej.

14. Osoba oczekująca na liście mieszkaniowej, która z chwilą wyrażenia zgody na przyjęcie wskazanego lokalu osiąga dochód określony w § 10 ust. 3 pkt 1, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zostaje umieszczona na liście socjalnej.

15. Decyzje w sprawach określonych w ust. 13 i ust. 14 podejmuje Wójt Gminy.

16. Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu lokalu powoduje przesunięcie osoby umieszczonej na liście na koniec tej listy.

17. Trzecia odmowa zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje skreśleniem z listy.

18. Zapisy ust. 16 i ust. 17 dotyczą również osób, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 8.

19. Odstępstwo od kolejności wprowadzonej do realizacji listy może być zastosowane przez Wójta Gminy wobec osoby znajdującej się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

20. W przypadku powzięcia informacji o osadzeniu osoby oczekującej na liście w Zakładzie Karnym lub Areszcie Sledczym, Wójt Gminy może podjąć decyzję o wstrzymaniu wskazania lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu do czasu zakończenia odbywania kary przez wyżej wymienioną osobę.

21. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może w każdym czasie podjąć decyzję o umieszczeniu osoby na liście oczekujących, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne lub społeczne, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

22. W przypadku powzięcia informacji o posiadaniu przez osobę umieszczoną na liście oczekujących (lub małżonka osoby oczekującej lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu), prawa najmu lokalu komunalnego, prawa własności, współwłasności lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego, Wójt Gminy podejmuje decyzję o skreśleniu z listy mieszkaniowej lub listy socjalnej.

23. W przypadku osoby umieszczonej na liście oczekujących, która dokona bezprawnego zajęcia wolnego lokalu lub nie opuści lokalu, który wymaga opróżnienia, Wójt Gminy może podjąć decyzję o skreśleniu z listy mieszkaniowej lub listy socjalnej.

Rozdział 4.

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 20.1. Zamiana lokali odbywa się za pośrednictwem Urzędu Gminy działającego w strukturach organizacyjnych zarządcy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu może być przeprowadzona:

- 1) na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, który pozostawi do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal,
- 2) z inicjatywy Gminy, poprzez wskazanie osobie zajmującej lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu innego wolnego lokalu z tego zasobu,
- 3) pomiędzy osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu oraz pomiędzy tymi osobami a innymi uczestnikami zamiany (wielopłaszczyznowy system zamiany mieszkań).

3. Przeprowadzenie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu wymaga pisemnej zgody wynajmującego. Do zamiany lokalu niestanowiącego mieszkaniowego zasobu, niezbędna jest pisemna zgoda właściciela tego lokalu.

4. Warunkiem przeprowadzenia zamiany jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) brak zaległości: czynszowych i innych opłat za używanie lokalu.

5. Warunek określony w ust. 4 pkt 2 może być spełniony poprzez zawarcie umowy przejęcia długu lub umowy przejęcia części długu przez drugiego uczestnika zamiany.

6. W przypadku spraw uzasadnionych szczególnymi potrzebami wynajmującego bądź zasadami racjonalnej gospodarki, Wójt Gminy może postanowić o braku konieczności spełnienia warunków określonych w ust. 4. W tym przypadku Wójt Gminy wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu na czas zrealizowania zamiany.

7. Kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na zamianę lokalu.

8. Wnioski o zamianę na poprawę warunków, które zostały złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, będą ponownie weryfikowane pod kątem spełniania warunku braku zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu. Występowanie zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu powoduje odrzucenie wniosku.

9. Najemca oraz wszystkie pełnoletnie osoby tworzące wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe, podczas procedowania zamiany winny spełnić kryterium dochodowe, o którym mowa w § 10 ust. 3 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem art. 21c ustawy.

10. W ramach systemu zamian lokali dokonywana będzie zamiana lokali obejmująca w każdym przypadku co najmniej jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu oraz inny dowolny lokal zgłoszony do zamiany na warunkach określonych w obowiązujących przepisach.

11. Uczestnicy zamiany muszą przekazać sobie lokale sprawne technicznie, co musi mieć potwierdzenie w zapisach z aktualnych przeglądów technicznych, w tym z realizacji nakazów z tych przeglądów. Informację o sprawności technicznej mieszkania sporządza dział techniczny właściwej administracji zarządcy.

12. Zgłoszenie lokalu do zamiany, bądź złożenie wniosku o zamianę lokalu, nie powoduje powstania roszczenia o przeprowadzenie zamiany.

13. Niezbędnym elementem wniosku o zamianę lokalu jest:

- 1) oświadczenie o stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą,
- 2) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego (oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej z przepisów Kodeksu karnego),
- 3) deklaracja,
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym,
- 5) oświadczenie o przekazaniu lokalu do mieszkaniowego zasobu w stanie wyremontowanym, gotowym do kolejnego zasiedlenia,
- 6) zgoda na przetwarzanie danych osobowych, w tym pozyskanych w toku innych postępowań prowadzonych przez zarządcę, Gmina lub jego jednostki organizacyjne.

§ 21. 1. Zamiana lokalu na wniosek najemcy, o której mowa w § 20 ust. 2 pkt 1, jest możliwa jeżeli:

- 1) ciężki stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie (dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu gotowego do zasiedlenia),
- 2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada jego potrzebom z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić swoje warunki mieszkaniowe – w zamian za wykonanie remontu innego lokalu we własnym zakresie i na własny koszt (bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów),
- 3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w dokumentach,
- 4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb mieszkaniowych i najemca chciałby zamienić go na inny lokal o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

§ 22. 1. Zamiana lokalu realizowana z inicjatywy Gminy, o której mowa w § 20 ust. 2 pkt 2 jest możliwa z osobami, które:

- 1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania, w tym przede wszystkim z uwagi na rozbiórkę, remont lub modernizację ,
- 2) zamieszkują w budynkach/lokalach wymagających wykwaterowania ze względu na realizację celów użyteczności publicznej,
- 3) zamieszkują w lokalu, w którym jego powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego przekracza:
 - a) 50 m² dla gospodarstwa domowego 1- osobowego,
 - b) 25 m² dla każdej kolejnej osoby w gospodarstwie domowym,
- 4) zamieszkują w lokalu niesamodzielnym, korzystają z wspólnych części lokalu,
- 5) pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 otrzymują maksymalnie 3 ofert wskazania lokalu do zawarcia umowy innego lokalu.

3. Trzecia odmowa przyjęcia w najem wskazanego lokalu skutkuje podjęciem działań przez właściwą administrację zmierzających do wypowiedzenia umowy najmu lokalu dotychczas zamieszkiwanego oraz skierowaniem sprawy do sądu o eksmisję z lokalu (z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4a ustawy w stosunku do osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3).

4. Postanowienia § 20 stosuje się odpowiednio.

§ 23. 1. Wielopłaszczyznowy system zamiany mieszkań stosuje się, gdy co najmniej jeden z zamienianych lokali wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu, z zastrzeżeniem stosowania zasad określonych § 20.

2. Uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamiany mieszkań, o którym mowa w § 20 ust. 2 pkt 3 mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu,
- 2) najemcy lokali mieszkalnych niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych,
- 3) właściciele lokali mieszkalnych,
- 4) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu na lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wymaga przeniesienia prawa własności.

§ 24. 1. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony w nowo wybudowanym budynku zawiera się w wyniku zamiany z osobą, która:

- 1) posiada prawo najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu od co najmniej 1 roku poprzedzającego złożenie wniosku o zamianę, umowa ta jest zawarta na czas nieoznaczony,
- 2) jest najemcą lub współnajemcą oraz pełnoletnią osobą należącą do gospodarstwa domowego nieposiadającą prawa najmu, prawa własności/współwłasności lub spółdzielczego prawa do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego w Gminie lub pobliskiej miejscowości (kryterium to muszą spełniać wszyscy członkowie gospodarstwa domowego najemcy),
- 3) opróżni i wyda wynajmującemu lokal dotychczas wynajmowany w dobrym stanie technicznym, z wyjątkiem lokali usytuowanych w budynkach przeznaczonych przez Wójta Gminy do wykwaterowania w celu realizacji rozbiórki,
- 4) w okresie 1 roku, poprzedzającego rozpatrzenie wniosku, nie miała względem wynajmującego zaległości w czynszu i opłatach niezależnych od wynajmującego za okres dłuższy niż 2 miesiące i nieprzekraczający wartości miesięcznego przypisu,
- 5) posiada stałe źródło dochodu, a średni udokumentowany miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wynosił nie mniej niż:
 - a) w gospodarstwie 1- osobowym: 90% najniższej emerytury,

- b) w gospodarstwie 2-4- osobowym: 70% najniższej emerytury,
 - c) w gospodarstwie 5- i więcej- osobowym: 50% najniższej emerytury,
- 6) dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie, o którym mowa w pkt 5, nie może przekroczyć:
- a) w gospodarstwie 2-osobowym: 400% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym: 300 % najniższej emerytury,
- 7) przestrzega regulaminu porządku domowego, co powinno być potwierdzone na piśmie przez właściwą administrację.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 powinny być spełnione łącznie.

3. Wybór najemców lokali do nowo wybudowanych budynków następuje na podstawie weryfikacji wniosków o zamianę, złożonych do Urzędu Gminy.

4. Weryfikację wniosków o zamianę złożonych do Urzędu Gminy przeprowadza Komisja Kwalifikacyjna powołana w tym celu przez Wójta Gminy. Wzór wniosku o zamianę, zasady weryfikacji wniosków oraz regulamin pracy Komisji określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

5. Wstępną weryfikację wniosków, przed ich przekazaniem Komisji, przeprowadza Urząd Gminy, które może wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia braków lub korekty wniosku.

6. Przy wyborze kandydatów do dokonania zamiany w celu poprawy warunków zamieszkiwania (zamiana na lokal w nowo wybudowanym budynku) pierwszeństwo przysługuje najemcom samodzielnych lokali osiągających najwyższe dochody.

§ 25. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu w nowo wybudowanym budynku zawiera się w wyniku zamiany z osobą, która:

- 1) posiada prawo najmu socjalnego lokalu w mieszkaniowym zasobie przez okres co najmniej 1 roku,
- 2) jest najemcą lub współnajemcą oraz pełnoletnią osobą należącą do gospodarstwa domowego nieposiadającą prawa najmu, prawa własności/współwłasności lub spółdzielczego prawa do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego (kryterium to muszą spełniać wszyscy członkowie gospodarstwa domowego najemcy),
- 3) opróżni i wyda wynajmującemu lokal dotychczas wynajmowany w dobrym stanie technicznym, z wyjątkiem lokali usytuowanych w budynkach przeznaczonych przez Wójta Gminy do wykwaterowania w celu realizacji rozbiórki,
- 4) w okresie 1 roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku nie miała względem wynajmującego zaległości w czynszu i opłatach niezależnych od wynajmującego za okres dłuższy niż 2 miesiące,
- 5) posiada stałe źródło dochodów, a średni udokumentowany miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wynosił nie więcej niż:
 - a) w gospodarstwie 1- osobowym: 90% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie 2-4- osobowym: 70% najniższej emerytury,
 - c) w gospodarstwie 5- i więcej- osobowym: 50% najniższej emerytury,
- 6) przestrzega regulaminu porządku domowego, co powinno być potwierdzone na piśmie przez właściwą administrację.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 powinny być spełnione łącznie.

3. Przy wyborze kandydatów do zrealizowania zamiany w celu poprawy warunków zamieszkiwania pierwszeństwo przysługuje najemcom o najwyższych dochodach.

4. Wybór najemców lokali do nowo wybudowanych budynków następuje na podstawie weryfikacji wniosków o zamianę złożonych do Urzędu Gminy .

5. Weryfikację wniosków o zamianę złożonych do Urzędu Gminy przeprowadza Komisja Kwalifikacyjna powołaną w tym celu przez Wójta Gminy. Wzór wniosku o zamianę, zasady weryfikacji wniosków oraz regulamin pracy Komisji określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

6. Wstępną weryfikację wniosków, przed ich przekazaniem Komisji, przeprowadza Urząd Gminy, które może wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia braków lub korekty wniosku.

Rozdział 5.

Zasady zawierania umów najmu lokali w zamian za wykonanie w nich remontu przez przyszłego najemcę na własny koszt i we własnym zakresie

§ 26. 1. Osoby umieszczone na liście mieszkaniowej lub socjalnej mogą złożyć deklarację przyjęcia lokalu do remontu wraz z pisemnym oświadczeniem, wyrażającym wolę przeprowadzenia remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

2. O kolejności realizacji deklaracji, o których mowa w ust. 1, decyduje data ich złożenia.

3. Umowy najmu lokali w zamian za remont, mogą być zawierane z osobami, które złożyły deklarację wykonania remontu wraz z pisemnym oświadczeniem wyrażającym wolę jego przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów, i które:

- 1) zostały umieszczone na liście mieszkaniowej,
- 2) zostały umieszczone na liście socjalnej,
- 3) zajmują inny lokal Gminy, który będzie przedmiotem zamiany na lokal powstały po wykonaniu prac remontowych.

4. Realizacja procedury remontowej odbywać się będzie zgodnie z niżej wymienioną kolejnością:

- 1) osoby, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 8,
- 2) lista mieszkaniowa lub lista socjalna,
- 3) zamiany lokali.

5. O kolejności realizacji złożonego oświadczenia woli wyremontowania lokalu decyduje przypisany numer porządkowy w procedurze remontowej.

6. Koszty prac remontowych w lokalu przeznaczonym do remontu muszą przekraczać 200 zł za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu.

7. Zakres, kosztorys i termin wykonania prac określa zarządca w odrębnej umowie.

8. Osoby, które podpisały umowę o remont lokalu, w przypadku nieskończenia tego remontu w terminie zgodnym z umową, mają obowiązek zdania lokalu do zarządcy. W przypadku niewykonania powyższego, osoba taka zostaje skreślona z listy mieszkaniowej lub listy socjalnej.

9. Wójt Gminy zastrzega możliwość wycofania lokalu z listy lokali do remontu w każdym czasie.

Rozdział 6.

Zasady ponownego zawierania umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

§ 27. 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal, jeżeli spełnione zostaną łącznie warunki:

- 1) osoba ta stale zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustała przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu,
- 3) osoby zamieszkujące w lokalu przestrzegają zasad współżycia społecznego,
- 4) wnioskodawca/wnioskodawcy nie posiadają tytułu najmu lub prawa własności/współwłasności lub spółdzielczego prawa do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.

2. W przypadku, gdy warunki określone w ust. 1 są spełnione, a występuje przekroczenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 6 ust. 3, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4a ustawy, wynajmujący proponuje zamianę lokalu, wskazując maksymalnie 3 oferty lokali na zamianę.

3. Postanowienia niniejszego paragrafu mają również zastosowanie do osób, którym:

- 1) sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności za używany lokal oraz wszystkie koszty związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu,
- 2) umowę najmu wypowiedziano na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z powodu nieudostępnienia lokalu w celu wykonania przez wynajmującego okresowego przeglądu stanu technicznego lokalu, wymiany instalacji

Rozdział 7.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany osobom z niepełnosprawnościami, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 28. 1. Osobom z niepełnosprawnościami oczekującym na lokal od Gminy wskazuje się w pierwszej kolejności lokale położone na parterze lub w budynkach wyposażonych w dźwig osobowy.

2. W uzasadnionych przypadkach oraz w miarę możliwości technicznych, na pisemny i umotywowany wniosek osoby uprawnionej, Wójt Gminy może pomóc w częściowej likwidacji barier architektonicznych na rzecz osób z niepełnosprawnościami (w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku i słuchu) m.in. poprzez:

- 1) zamianę wanny na brodzik,
- 2) poszerzenie otworów drzwiowych,
- 3) montaż dzwonka dla osób niesłyszących,
- 4) realizację innych prac niezbędnych do funkcjonowania osoby z niepełnosprawnością na podstawie przedłożonej dokumentacji medycznej.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 29. 1. Gmina może przeznaczać lokale z mieszkaniowego zasobu na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Z wnioskiem do wynajmującego o wskazanie lokalu z mieszkaniowego zasobu występuje podmiot realizujący zadanie lub wydział Urzędu Gminy Smołdzino właściwy w sprawach z zakresu pomocy społecznej. Wniosek podmiotu musi być uzasadniony opinią tego wydziału.

3. Wynajmujący przekazuje lokal, o którym mowa w ust. 1, do dyspozycji podmiotu realizującego zadanie lub wydziału Urzędu Gminy Smołdzino właściwego w sprawach z zakresu pomocy społecznej na czas wykonywania zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej. Postanowienia § 6 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 9. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 30. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu zostały przyjęte do realizacji, mogą być przeznaczone na mieszkania wspomagane, w tym chronione oraz na realizację innych zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej lub mogą podlegać sprzedaży.

2. Wójt Gminy może podjąć decyzję o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do najmu w drodze przetargu. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

Rozdział 10.

Zasady postępowania wobec osób ubiegających się o oddanie lokalu w bezpłatne używanie

§ 31. 1. Kierując się obowiązkiem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Wójt Gminy w uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy może wyrazić zgodę na oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu osobom trzecim, z zastrzeżeniem § 26 ust. 10.

2. Wójt Gminy nie wyraża zgody na oddanie lokalu w bezpłatne używanie, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do wykwaterowania,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu lub rozłożona na raty zaległość nie jest spłacana zgodnie z zawartym porozumieniem,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) oddanie w bezpłatne używanie lokalu spowoduje zagęszczenie powierzchni mieszkalnej, o której mowa w § 6 ust. 3,
- 5) osoba ubiegająca się o oddanie w bezpłatne używanie posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.

3. Wójt Gminy może odstąpić od zasady określonej w ust. 2 pkt. 2 i 4 w przypadku łączenia członków rodziny.

4. Obcokrajowcy ubiegający się o bezpłatne używanie lokalu z mieszkaniowego zasobu na czas oznaczony lub nieoznaczony, zobowiązani są do przedłożenia karty czasowego lub stałego pobytu na terenie RP. W przypadku osób posiadających zgodę na pobyt czasowy na terenie RP Wójt Gminy może wyrazić zgodę na bezpłatne używanie lokalu komunalnego do czasu trwania terminu ważności karty pobytu.

Rozdział 11.

Inne postanowienia

§ 32. Wójt Gminy może wyrazić zgodę najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu (lub uprawnionemu do wspólnego zamieszkiwania członkowi jego gospodarstwa domowego) na wskazanie przez niego do ewidencji działalności gospodarczej adresu wynajmowanego lokalu jako siedziby firmy. Zgoda wyrażana jest jedynie w sytuacji, w której adres jest wyłącznie siedzibą firmy, a faktyczne prowadzenie działalności odbywa się poza tym lokalem.

§ 33. 1. Właściwa administracja zarządcy co 2,5 roku weryfikuje spełnienie przez najemców lokali, na które została zawarta umowa na czas nieoznaczony, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem, dotyczy umów zawartych po dniu wejścia w życie art. 21c ustawy.

2. W przypadku niezłożenia deklaracji w trybie, o którym mowa w art. 21 ustawy, czynsz za zajmowany lokal wynosi 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

§ 34. Wójt Gminy w drodze zarządzenia może określić zasady, tryb pobierania i zwrotu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

§ 35. Przepisy uchwały mają także zastosowanie do lokali wynajmowanych przez Gminę od innych podmiotów, z przeznaczeniem na ich dalszy podnajem, chyba że przepisy odrębnej uchwały stanowią inaczej.

§ 36. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się jej przepisy.

§ 37. Traci moc uchwała Nr XI/104/2011 Rady Gminy Smołdzino z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smołdzino.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smołdzino.

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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Smołdzino w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smołdzino

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smołdzino jest realizacją obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z powołanymi przepisami rada gminy zobowiązana jest do określenia w drodze uchwały zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, warunków dokonywania zamian lokali, kryteriów dochodowych oraz trybu rozpatrywania wniosków mieszkaniowych.

Przedłożony projekt uchwały kompleksowo reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smołdzino, dostosowując je do aktualnych potrzeb społecznych oraz obowiązujących przepisów prawa. Uchwała określa między innymi:

- kryteria dochodowe uprawniające do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu,
- warunki kwalifikujące wnioskodawców do poprawy warunków mieszkaniowych,
- zasady sporządzania list osób oczekujących na najem lokali,
- tryb działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- zasady zamiany lokali,
- warunki zawierania umów najmu lokali wymagających remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę,
- zasady postępowania wobec osób ubiegających się o oddanie lokalu w bezpłatne używanie,
- rozwiązania uwzględniające potrzeby osób z niepełnosprawnościami oraz osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej.

Projekt uchwały ma na celu zapewnienie przejrzystych, jednolitych i sprawiedliwych zasad dysponowania mieszkaniowym zasobem Gminy, przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu lokalami komunalnymi. Wprowadzone rozwiązania umożliwią bardziej efektywne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego, zwiększenie transparentności procedur oraz usprawnienie procesu przydziału lokali.

Uchwała uwzględnia również konieczność ochrony interesu Gminy poprzez wprowadzenie mechanizmów weryfikacji sytuacji dochodowej i majątkowej osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową oraz najemców lokali komunalnych.

Przyjęcie uchwały pozwoli na dostosowanie lokalnych regulacji do aktualnego stanu prawnego oraz potrzeb mieszkańców Gminy Smołdzino w zakresie polityki mieszkaniowej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne