

**RADA GMINY
SANOK**

**UCHWAŁA NR XXVIII/207/2020
RADY GMINY SANOK**

z dnia 25 listopada 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm.), 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 (Dz. U. z 2020r. poz.611), uchwala się, co następuje:

- § 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sanok, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.
- § 3. Traci moc Uchwała nr XXVI/185/2020 Rady Gminy Sanok z dnia 29.09.2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sanok.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Tadeusz Wołosz

**ZASADY WYNAJMOVANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SANOK**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Uchwała obejmuje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sanok.

2. Gmina Sanok tworzy i posiada zasób mieszkaniowy w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej. Ponadto, gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2

Ileć w niniejszych zasadach jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sanok,
3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sanok,
4. zasób mieszkaniowy Gminy Sanok – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób w rozumieniu ustawy,
5. wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
6. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art.3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
7. kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3

1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony osobom pełnoletnim, zamieszkującym stale na terenie Gminy, mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, spełniające następujące warunki co do wysokości dochodu:
 - dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym został złożony wniosek o najem lokalu

- a) nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
2. Lokal może być oddany w najem socjalny na czas oznaczony osobie, której dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie może przekroczyć
- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
3. Na wniosek najemcy Wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu w przypadku, gdy dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza:
- a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
 - b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§4

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt stały ludzi ze względu na wyposażenie i stan techniczny,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje) wyposażenie techniczne oraz wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub schorzeń,
- 4) utratę mieszkania w wyniku zdarzeń losowych (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.)

Rozdział 4

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

§5

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,
- 2) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 3) zamieszkują w lokalu, który uległ zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie,
- 4) opuściły Dom Dziecka, inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, zamieszkiwały na terenie Gminy Sanok i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym przebywały przed umieszczeniem w placówce.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali

§6

1. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Zamiana lokali następuje na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie oraz gdy na zamianę wyrażają zgodę wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały w tych lokalach za zgodą Wynajmującego te lokale.
3. Na wniosek najemcy lokalu, Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zamianę jego lokalu na inny wolny lokal z tego zasobu, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.
4. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego, Wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.
5. Na wniosek najemcy lokalu, Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokalu o równorzędnej powierzchni użytkowej, ale położonej na niższej kondygnacji, gdy o zamianę ubiega się osoba o ograniczonej sprawności ruchowej.
6. Koszty związane z zamianą lokalu ponoszą w całości najemcy.

Rozdział 6

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

§7

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Gminy w Sanoku.
2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą oraz udokumentowaną wysokość dochodu wszystkich członków rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania,
3. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy.
4. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych wykonywana jest na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku, protokołu z wizji lokalnej oraz danych pozyskanych od innych instytucji, w tym Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
5. Składane do Urzędu Gminy Sanok wnioski osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu są wpisywane do rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny i są rozpatrywane wg kolejności.
6. W przypadku posiadania wolnego lokalu, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie z postanowieniami ust. 7 i 8.
7. W przypadku braku osób wpisanych do rejestru oczekujących na lokal, Wójt Gminy Sanok ogłasza informację o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.
8. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez Wójta Gminy Sanok. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.
9. Po wstępnej weryfikacji Wójt Gminy Sanok przekazuje wnioski do powołanej Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny merytorycznej spełnienia warunków do uzyskania lokalu i występuje z wnioskiem do Wójta Gminy Sanok o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.
10. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Sanok.

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

§8

1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.
2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 8

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

§9

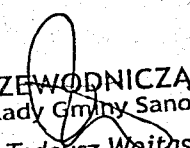
1. Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu.
3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9

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

§10

1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy mogą być wyodrębnione lokale mieszkalne przeznaczone na wykonywanie innych zadań Gminy, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Możliwość zamieszkania w lokalu wspomaganym lub chronionym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.
3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali, o których mowa w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Tadeusz Wojtas

