



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17 listopada 2016 r.

Poz. 3755

UCHWAŁA NR XXIV/219/16 RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czersk

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 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz 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 2014 r., poz. 150 ze zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1. Zakres przedmiotowy uchwały

Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czersk, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Definicje pojęć

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. - Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.);
- 2) Gmina – Gmina Czersk;
- 3) Wydział – właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miejskiego w Czersku;
- 4) zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 5) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) lokal socjalny – lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 7) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 8) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- 9) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – lokal mniejszy co najmniej o jeden pokój lub o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;

- 10) lokal równorzędny – lokal o takiej samej strukturze oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany; dopuszcza się występowanie różnicy nieprzekraczającej 10 % powierzchni użytkowej lokalu;
- 11) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 12) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t. j. - Dz. U. z 2015 r. poz. 114 ze zm.);
- 13) osoba bezdomna – osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 163 ze zm.);
- 14) lista mieszkaniowa – wykaz osób, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu.

§ 3. Kryteria dochodowe

1. Za niski dochód – uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:

Wielkość dochodu przypadająca na członka rodziny w stosunku do kwoty najniższej emerytury		Wielkość obniżki stawki czynszu
w gospodarstwie wieloosobowym	w gospodarstwie jednoosobowym	
poniżej 20 %	poniżej 30%	15%
20% – 35%	30% – 45%	10%
powyżej 35% - nie więcej niż 50%	powyżej 45% - nie więcej niż 65%	5%

DZIAŁ II.

Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

4. Zasada określona w ust. 3 nie dotyczy osób objętych listą podstawową osób zakwalifikowanych do ewentualnego przydziału mieszkań.

5. Tryb rozpatrywania oraz załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu określają załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały. Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 5. Komisja mieszkaniowa

Burmistrz Czerska w drodze zarządzenia powołuje Komisję do spraw mieszkaniowych w celu zapewnienia kontroli społecznej przy realizacji niniejszej uchwały oraz opiniowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 6. Zawieranie umów

Umowę najmu lokalu zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu przydziału nie później jednak niż w terminie do 14 dni od dnia doręczenia.

Rozdział 2. Lokale socjalne

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie;
- 2) osoby, posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągające niskie dochody w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następującej okoliczności:
 - a) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
 - b) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
 - c) Wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej 4 własnych lub przysposobionych małoletnich dzieci.

§ 8. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego

1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę uprawnioną do lokalu socjalnego lub interwenienta ubocznego.

2. Burmistrz Czerska, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 2) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

Rozdział 3.

Wynajem lokali w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

§ 9. Zasady ogólne, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku spełnienia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów w rozumieniu niniejszej uchwały.

2. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalach, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkujące w lokalu o nadmiernym zaludnieniu;
- 3) zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 4) bezdomne.

Rozdział 4.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² w pierwszej kolejności oddawane są w najem rodzinom wielodzietnym spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale, przy dostosowaniu proponowanego lokalu do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu).

Rozdział 5.

Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony

§ 11. Zasady ogólne

1. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 3. ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały.

3. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu jest poprzedzone uzyskaniem opinii Komisji mieszkaniowej.

4. Komisja mieszkaniowa opiniuje ponowne zawarcie umowy najmu lokalu.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć innego lokalu socjalnego w przypadku spełnienia co najmniej jednej z następujących przesłanek:

- 1) niespełniania przez zajmowany lokal socjalny warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zbyt małą liczbę osób w nim zamieszkujących w porównaniu do jego powierzchni;
- 3) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest niższa niż normy przewidziane ustawą;
- 4) nieuregulowany stan prawny nieruchomości w której znajduje się lokal socjalny.

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

Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:

- 1) które były uprawnione do otrzymania lokalu z zasobu lub były uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu w ramach uprawnień przysługujących najemcy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, objęcia podstawową listą mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów lub w oparciu o inny tytuł stanowiący podstawę przyznania lokalu;
- 2) które wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Zasady określone w pkt 1 stosuje się również w przypadku śmierci byłego najemcy po wygaśnięciu umowy najmu lokalu.

Rozdział 6. Zamiana lokali

§ 13. Zasady ogólne

1. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami;
- 4) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie;
- 5) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
- 6) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji warunków porozumienia lub ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości;
- 7) przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem.

2. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemców posiadających umowy najmu samodzielnych lokali wchodzących w skład zasobu zawarte na czas nieoznaczony na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę.

§ 14. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do zasobów gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Burmistrza Czerska po zasięgnięciu opinii Komisji ds. mieszkaniowych, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład zasobu.

2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenti tych lokali i ich najemcy.

3. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, o którym mowa w ust. 1, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości niestanowiącego przedmiotu zamiany, który mógłby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 15. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie samodzielne lokale wchodzące w skład zasobu.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni;
- 2) na lokal równorzędny – ze względu na wiek lub stan zdrowia;
- 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
- 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę.

3. Osoby ubiegające się o zamianę z urzędu są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia podstawową listą mieszkaniową.

4. Osoby objęte zamianą z urzędu, które spełniają kryteria wynikające z niniejszej uchwały są obejmowane najbliższą podstawową listą mieszkaniową, przy zachowaniu zasad wynikających z załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ III.
Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 16. Przepisy przejściowe

1. Osoby objęte podstawowymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Wnioski osób, które nie zostały objęte podstawowymi listami mieszkaniowymi oraz wnioski osób, które nie otrzymały przydziału najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą. Nie dotyczy to spraw, które ze względu na przekroczoną normę metrażową zostały rozpatrzone negatywnie, a wnioskodawca uprawniony jest do otrzymania innego lokalu, ich realizacja odbywa się na podstawie przepisów obowiązujących w chwili potwierdzenia takiego uprawnienia.

§ 17. Traci moc Uchwała nr XXVI/302/05 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czersk.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kobierowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/219/16
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 września 2016 r.

Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1. Zasady ogólne

1. Wnioski o wynajem lokalu z zasobu przyjmuje i weryfikuje Wydział.
2. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.
3. W uzasadnionych przypadkach, okres weryfikacji może być przedłużony o kolejne 30 dni. O przedłużeniu okresu weryfikacji należy zawiadomić wnioskodawcę wraz z podaniem terminu załatwienia sprawy oraz przyczyny zwłoki.
4. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Wydziału o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania obowiązku o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną. Ponadto wnioskodawca w przypadku zmiany winien zaktualizować najpóźniej miesiąc po zmianie stan osobowy oraz aktualny średni dochód.
5. Konsekwencje niespełnienia wymogów dotyczących złożenia wniosku, dokumentacji oraz wezwań nie obejmują spraw dotyczących przyznania lokalu w wyniku realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych lub przyznania lokalu zamiennego.
6. Wniosek o wynajem lokalu powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępcą, z zastrzeżeniem ust. 8.
7. Wniosek, o którym mowa w ust. 6 może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i ich zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.
8. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka, o którym mowa w ust. 6.
9. Wniosek jest oceniany według miejsca zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu wnioskodawcy oraz jego małżonka lub pobytu tych osób. Ocena sytuacji mieszkaniowej obejmuje również ocenę sytuacji mieszkaniowej małżonka.
10. Uprawnienie, o którym mowa w § 9. ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały dotyczy osób, które zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu na podstawie prawa pochodnego, wynikającego z prawa osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę:

- 1) całkowitą powierzchnię lokalu,
- 2) wyłącznie osoby zamieszkujące w lokalu z zamiarem pobytu na stałe przez okres co najmniej trzech lat przed złożeniem wniosku. Obowiązek zamieszkiwania przez okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie dotyczy małżonka oraz dzieci osób zamieszkujących w tym lokalu, które zamieszkują w lokalu od urodzenia. Powyższy przepis stosuje się odpowiednio w stosunku do dzieci przysposobionych od momentu przysposobienia.

§ 2. Wnioski w ramach postępowania w związku z wygaśnięciem umowy najmu zawartej na czas oznaczony

1. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w związku z wygaśnięciem umowy zawartej na czas oznaczony, należy złożyć nie później niż dwa miesiące przed dniem wygaśnięcia umowy.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien obejmować wszystkie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania na podstawie dotychczasowej umowy, z wyłączeniem osób, które złożyły oświadczenie o zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu i braku roszczeń w stosunku do lokalu stanowiącego przedmiot najmu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również wstępnych, zstępnych rodzeństwo wnioskodawcy i ich małżonków oraz osobę z którą wnioskodawca pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Jeżeli w wyniku objęcia umową najmu kolejnych osób, powierzchnia mieszkalna w lokalu stanowiącym przedmiot najmu wyniesie poniżej 5 m² na osobę, przedłużenie umowy uzależnione jest od złożenia przez wszystkie pełnoletnie zamieszkujące w nim osoby oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 3. Wniosek

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 stosownym druku.

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

4. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez administrację budynku miejsca zameldowania lub zamieszkiwania wnioskodawcy w zakresie powierzchni użytkowej i mieszkalnej, wyposażenia technicznego, warunków niemieszkalnych, zachowania osób zamieszkujących w danym lokalu i istniejących należności oraz wniosków o eksmisję. W przypadku uprawdopodobnienia sytuacji braku kontaktu lub konfliktu z administracją budynku, warunki techniczne w danym lokalu zostaną potwierdzone przez Komisję mieszkaniową.

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

- 1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą;
- 2) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział. Obejmuje to w szczególności informacje z Policji i Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej uzyskiwanej od administratorów budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy;
- 3) innych informacjach niezbędnych dla prawidłowego rozpatrzenia sprawy, których złożenie jest przewidziane w druku wniosku, o którym mowa w ust. 2.

§ 4. Środki służące weryfikacji wniosku

1. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 3., Wydział wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

2. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Wydział może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę objętą wnioskiem do:

- 1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dokumentów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;
- 2) stawienia się w siedzibie Wydziału w celu złożenia wyjaśnień.

§ 5. Wezwania

1. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków formalnych lub nieusprawiedliwione bądź nieterminowe niezastosowanie się do treści skutecznie doręczonego wezwania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, z zastrzeżeniem dodatkowych skutków, o których mowa w ust. 2. Wezwanie może zostać dodatkowo przekazane za pośrednictwem innych kanałów komunikacji, a w tym sms lub poczty elektronicznej.

2. W stosunku do osoby objętej ostateczną/podstawową listą mieszkaniową nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 1., jest równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.

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

§ 6. Wstępna merytoryczna weryfikacja

1. Wstępna merytoryczna weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji oraz dokumentacji pozostającej w dyspozycji Wydziału.

2. Weryfikacja wniosku oparta jest również o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miejskiego w Czersku lub innych jednostek samorządu terytorialnego, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości na terenie Gminy.

3. Wstępna merytoryczna weryfikacja polega na stwierdzeniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

§ 7. Weryfikacja dochodu

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

2. Przy wstępnej weryfikacji wniosku, podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

3. Przy weryfikacji wniosku zmierzającej do stworzenia podstawowych list mieszkaniowych, podstawą weryfikacji dochodu są zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego, określające dochód wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie zaświadczenia podmiotu wypłacającego dane świadczenie lub zaświadczenia o braku dochodów z tego tytułu.

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

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/219/16
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 września 2016 r.

Tryb załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1. Sporządzanie list mieszkaniowych

1. Pozytywna wstępna weryfikacja wniosku stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list mieszkaniowych i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie list mieszkaniowych podlegają wszystkie pozytywnie wstępnie zweryfikowane wnioski.

3. Z tytułu uprawnienia do zawarcia umowy najmu wynikającego z faktu objęcia podstawową listą mieszkaniową osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu.

4. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych jest uzależniona od ilości wolnych lokali wchodzących w skład zasobu, pozostających w dyspozycji Administracji Zasobów Komunalnych.

§ 2. Zasady oceny warunków socjalno-mieszkaniowych

1. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały i obejmuje wszystkich wstępnie zakwalifikowanych wnioskodawców.

2. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy.

3. Wizja lokalowa, o której mowa w ustępie poprzedzającym jest przeprowadzona przez Komisję mieszkaniową. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, jest równoznaczne z odstąpieniem od dokonania oceny warunków socjalno-mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

4. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się podczas wizji lokalowej w obecności wnioskodawcy.

5. W przypadku, gdy w wyniku wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu.

6. W przypadku, gdy wnioskodawca przebywa w noclegowni lub w innym miejscu czasowego pobytu, ocena warunków socjalno-mieszkaniowych może zostać dokonana w siedzibie Wydziału na podstawie informacji posiadanych przez Urząd Miejski w Czersku oraz dostarczonej dokumentacji.

7. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych wymaga zbadania sytuacji każdego ze współmałżonków oraz wszystkich osób objętych wnioskiem. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie informacji posiadanych przez Urząd Miejski w Czersku, dostarczonej dokumentacji lub ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej.

8. Ilość osób zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu istniejąca w danym lokalu, który stanowi podstawę do naliczenia punktacji na dzień weryfikacji wniosku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych, z wyłączeniem sytuacji:

- 1) śmierci osoby zamieszkującej z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu,
- 2) narodzin osoby, która zamieszkała z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu od urodzenia,
- 3) osób, które przestały zamieszkiwać z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu.

9. Kwotę nieuregulowanych należności za używanie lokalu wchodzącego w skład zasobu ustala się na dzień złożenia wniosku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych.

10. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową liczy się od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, który został pozytywnie wstępnie zweryfikowany.

11. W przypadku, gdy wnioskodawcy w wyniku przeprowadzonej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych otrzymają tę samą ilość punktów, na projekcie listy umieszcza się wnioskodawcę wyłonionego w drodze losowania. Losowanie przeprowadza się w obecności zainteresowanych osób bądź pod ich nieobecność ale zawiadomionych o miejscu i dacie planowanego losowania.

§ 3. Zastrzeżenia, listy mieszkaniowe

1. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych z uwzględnieniem aktualnych zasobów gminy tworzone są projekty list mieszkaniowych.

2. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku.

3. Osoby, które z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych nie zostały objęte projektem list mieszkaniowych są o tym pisemnie zawiadamiane.

4. Wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżenia do przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych w terminie 30 dni od dnia publicznego wywieszenia list mieszkaniowych. Zastrzeżenie powinno obejmować całość dokumentacji, na podstawie której wnioskodawca żąda zmiany naliczonej punktacji.

5. Zastrzeżenia dotyczące przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych podlegają ponownemu rozpatrzeniu przez Komisję mieszkaniową.

6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządzana jest ostateczna/podstawowa lista mieszkaniowa.

7. Ostateczne listy mieszkaniowe są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czersku.

§ 4. Propozycja zawarcia umowy najmu

1. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu oraz inne choroby.

2. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu może zostać dostosowany do lokalizacji preferowanej przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy wśród pustostanów znajdujących się w dyspozycji Administracji Zasobów Komunalnych w momencie przedstawiania propozycji nie ma lokalu w preferowanej lokalizacji, przedstawiona propozycja pociąga za sobą konsekwencje określone w następnych ustępach.

3. Każda propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest rejestrowana. Administracja Zasobów Komunalnych prowadzi rejestr umów najmu.

4. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka;
- 2) notatkę służbową spisana przez pracownika Wydziału znajdującego się w obecności wnioskodawcy - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;
- 3) upływ terminu przedstawionej propozycji;
- 4) upływ terminu oznaczonego w wezwaniu dotyczącym przedstawionej propozycji. Wezwanie powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach nieusprawiedliwionego braku reakcji.

5. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w ust. 7.

6. Przyjęcie propozycji następuje poprzez zawarcie przez wnioskodawcę umowy najmu.

7. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej/podstawowej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby. Dotyczy to także osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu bez konieczności objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/219/16
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 29 września 2016 r.

Sygnatura sprawy	
Imię	Nazwisko
zamieszkały/a	PESEL

I. Kryteria socjalne i zdrowotne

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZONA ILOŚĆ PUNKTÓW
1	Wnioskodawca obejmujący wnioskiem dzieci (dotyczy dzieci małoletnich oraz uczących się do 25 lat, będących na utrzymaniu Wnioskodawcy)	2 pkt/dziecko 3 pkt/dziecko (w przypadku posiadania minimum 2 dzieci)	
2	Wnioskodawca obejmujący za zgodą opiekuna prawnego wnioskiem dzieci, które przebywają w placówkach opiekuńczo-wychowawczych lub w rodzinie zastępczej (naliczenie punktów w Lp. 1 wyklucza naliczenie punktów w Lp. 2)	3 pkt/dziecko	
3	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem posiadający orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy i całkowitej niezdolności do samodzielnej egzystencji II grupie inwalidzkiej, niepełnosprawności do ukończenia 16 roku życia (dotyczy małoletnich)	4 pkt/osoba	
4	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem posiadający orzeczenie o lekkim lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności lub częściowej niezdolności do pracy, II lub III grupie inwalidzkiej, niepełnosprawności na okres krótszy niż do ukończenia 16 roku życia (dotyczy małoletnich)	1 pkt/osoba	
5	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, które osiągnęły wiek ponad 70 lat	2 pkt/osoba	
6	Wnioskodawca, osoby objęte wnioskiem lub osoby wspólnie zamieszkujące poruszające się na wózku inwalidzkim	3 pkt/osoba	
7	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, będące ofiarą przestępstwa potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądowym, które pozbawia możliwości zamieszkiwania w lokalu w którym zamieszkiwał z zamiarem stałego pobytu	15 pkt	
8	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, przebywające w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych lub ofiar przemocy lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia	1 pkt/za każde 6 miesięcy pobytu/osoba	
9	Wnioskodawca będący usamodzielniającym się wychowankiem placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodziny zastępczej	50 pkt	
10	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem będące sierotą biologiczną (dotyczy osób do 25 roku życia, które nie zostały przysposobione)	4 pkt	
11	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem (dotyczy osób do 25 roku życia), których powrót do miejsca zamieszkania rodziców nie jest możliwy (bezdolność rodziców, pobyt rodziców w placówce pomocy społecznej) lub zagrażałby jego zdrowiu lub życiu (przypadek udokumentowanego prawomocnym orzeczeniem sądowym przestępstwa, które pozbawia możliwości zamieszkiwania w lokalu w którym zamieszkiwał wraz z rodzicami)	10 pkt	
12	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem (dotyczy osób do 25 roku życia), którzy ukończyli szkołę ponadgimnazjalną lub studia (naliczenie punktów następuje odrębnie za osiągnięcie średniego oraz odrębnie za osiągnięcie wyższego poziomu wykształcenia bez	3 pkt/szkoła	

	względu na ilość ukończonych szkół)		
13	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem (dotyczy osób do 25 roku życia), którzy uczą się w szkole ponadgimnazjalnej lub studiują (naliczenie punktów następuje odrębnie w ramach nauki na średnim oraz odrębnie w ramach nauki na wyższym poziomie wykształcenia bez względu na ilość ukończonych szkół)	2 pkt/szkoła	

II. Kryteria techniczne

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZONA ILOŚĆ PUNKTÓW
14	Zagęszczenie w lokalu (dotyczy wyłącznie osób zamieszkujących w lokalu) Zagęszczenie = powierzchnia mieszkalna lokalu/ilość osób zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu Zagęszczenie = =	1 pkt/za każde 0,5 m2 poniżej 5m2 na osobę	
15	Brak dźwigu osobowego dla lokali położonych powyżej czwartej kondygnacji lub ponad 12 m nad powierzchnią terenu	1 pkt	
16	Wysokość lokalu poniżej 220 cm (dotyczy pokoi)	1 pkt	
17	Brak wentylacji kuchni, łazienki, ubikacji wydzielonych wewnątrz lokalu i tzw. pojedynków. Należy zakreślić właściwe pomieszczenia.	1 pkt/ pomieszczenie	
18	Zawilgocenie lokalu z przyczyn obiektywnych: podciąganie wilgoci wskutek braku poziomych izolacji przeciwwilgociowych; zalewanie wodami opadowymi z sąsiedniej posesji; poważne i niezawinione uszkodzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej, w powiązaniu z brakiem funduszy administratora lub właściciela na remont. Należy zaznaczyć właściwą przyczynę.	1 pkt	
19	Brak możliwości ogrzewania pokoi, kuchni lub łazienki w lokalu. Należy zaznaczyć właściwe pomieszczenie.	1 pkt/pomieszczenie	
20	Brak wody w lokalu	2 pkt	
21	Brak w.c./łazienki w lokalu	1 pkt	
22	Brak kuchni w lokalu	1 pkt	
23	Wnęka kuchenna w pokoju, przedpokoju, współużywalność kuchni w lokalu (współużywalność kuchni dotyczy tylko lokali zajmowanych na podstawie więcej niż jednej umowy najmu). Należy zaznaczyć właściwe pomieszczenie	1 pkt	
24	Pomieszczenie o funkcji innej niż mieszkalna, tj.: piwnica, suterena, budynek gospodarczy, garaż, nieadaptowany strych (z przegrodami bez wykończenia i izolacji termicznej, bez instalacji sanitarnych). Należy zakreślić właściwe pomieszczenie	5 pkt	
25	Brak możliwości ogrzewania stałym i bezpiecznym źródłem ciepła całego lokalu. Stałym i bezpiecznym źródłem ciepła nie jest (przykładowo): metalowa kuchnia węglowa w tzw. pojedynce; elektryczny żarowy grzejnik przenośny lub termowentylator. Punkty nie będą naliczone w przypadku rozebrania pieca lub kuchni kaflowej przez najemcę. Naliczenie punktów uniemożliwia naliczenie punktów za Lp. 19.	10 pkt	
26	Dbłość o stan techniczny lokalu i jego konserwację	5 pkt	

III. Okres oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZONA ILOŚĆ PUNKTÓW
27	Okres oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej liczony od daty złożenia wniosku, który został pozytywnie zweryfikowany. Łącznie okres oczekiwania = lat	2 pkt/rok	

IV. Punkty dodatkowe

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZONA ILOŚĆ PUNKTÓW
28	Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie zbyli lub nie utracili tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne	30 pktw przypadku łącznego spełnienia przesłanek	

	zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości umożliwiające samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie uzyskali dotychczas pomocy mieszkaniowej udzielonej przez Gminę. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem na podstawie złożonego oświadczenia woli nie zrezygnowali z udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę.		
29	Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu stanowiącym zasób, w stosunku do którego pozostają uregulowane należności (brak zaległości powyżej jednego okresu płatności).	5 pkt	

Łączna ilość punktów:

I + II + III + IV =

V. OCENA ZESPOŁU DOKONUJĄCEGO KWALIFIKACJI

dokonana w dniu.....

1. Dodatkowe dane i informacje:

.....

2. Ilość punktów przyznana w czasie oceny

Słownie:

Skład Komisji:

Lp.	Imię i nazwisko	Referat	Funkcja	Podpis
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

VI. OŚWIADCZENIE WNIO SKODAWCY LUB OSOBY UPOWAŻNIONEJ*

Ja niżej podpisana(ny) jestem świadoma(my) tego, że podanie nieprawdziwych danych lub zatajenie istotnych faktów spowoduje negatywne rozpatrzenie wniosku.

Przyjmuję/nie przyjmuję do wiadomości ustalenia Zespołu oceniającego.

Czersk, dnia Podpis Wnioskodawcy

* część nieobowiązkowa