

UCHWAŁA NR XXVII/274/2020
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 15 grudnia 2020 r.

**w sprawie ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina**

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 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy 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) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała XXI/199/2008 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 15 września 2008 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy Murowana Goślina.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§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,
- 2) gminie – należy rozumieć Gminę Murowana Goślina,
- 3) zasadach – należy przez to rozumieć niniejsze zasady,
- 4) programie – należy rozumieć program przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie - Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Murowana Goślina,
- 5) lokalu – należy rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina,
- 6) umowie najmu socjalnego lokalu – należy rozumieć umowę najmu zawieraną na czas oznaczony,
- 7) tymczasowym pomieszczeniu – należy rozumieć tymczasowe pomieszczenie wg definicji określonej w ustawie, wchodzące w skład mieszkaniowego gminy lub pozyskane na od innych właścicieli na ten cel w miejscowości pobliskiej, przy czym umowę zawiera się na czas oznaczony na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy,
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód za okres ostatnich trzech miesięcy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, wykazany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, ze wszystkich źródeł ich pozyskania; wykazany dochód może być potwierdzony dokumentami wydanymi przez pracodawcę, Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Skarbowy, Urząd Pracy oraz oświadczenie członka gospodarstwa domowego w przypadku pracy dorywczej.
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy,

- 11) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej określonej w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski",
- 12) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 13) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt. 13 ustawy
- 14) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, której tryb działania określa uchwała oraz regulamin pracy komisji ustalony zarządzeniem Burmistrza,
- 15) referat - należy przez to rozumieć właściwy referat Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie,
- 16) osobie bezdomnej - należy rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 17) podaniu do publicznej wiadomości - należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu lub listy w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina,
- 18) liście mieszkaniowej - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 19) liście socjalnej - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w tym w pierwszej kolejności osób wobec, których zapadł i został dostarczony przez właściciela nieruchomości prawomocny wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego.
- 20) lista zamian - należy przez to rozumieć listę najemców, którzy wystąpili z wnioskiem o zamianę lokalu oraz najemców, którym może zostać zaproponowana zamiana ze względu na zły stan techniczny uniemożliwiający dalsze korzystanie z tego lokalu,
- 21) wynajmującym - należy przez to rozumieć gminę, reprezentowaną przez zarządcę komunalnego zasobu lokalowego gminy, który zawiera w imieniu gminy umowy najmu na lokale mieszkalne, zamienne i najmu socjalnego na podstawie skierowań wystawionych przez gminę,
- 22) komunalny zasób lokalowy gminy - należy przez to rozumieć wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy, w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, które są w posiadaniu gminy, wynajmowane od innych właścicieli oraz inne budynki przekazane zarządcy do zarządzania.

23) zarządca - należy przez to rozumieć jednoosobową spółkę z udziałem gminy, której na mocy stosownej uchwały zostało przekazane zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem lokalowym gminy.

2.1. Gmina Murowana Goślina tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- 1) gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
- 2) adaptację strychów w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe, w tym z przeznaczeniem na najem socjalny,
- 3) przejęcie budynków lub lokali mieszkalnych na podstawie obowiązujących przepisów,

2. 2. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim przeznaczeniem na najem socjalny, jako lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w Ustawie.

Rozdział 2

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

§2. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego i których średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać kwoty:

1. w gospodarstwie jednoosobowym – powyżej 100% do 150% najniższej emerytury,
2. w gospodarstwie wieloosobowym – powyżej 50% do 100% najniższej emerytury.

§3. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać kwoty:

1. w gospodarstwie jednoosobowym – do 100% najniższej emerytury,
2. w gospodarstwie wieloosobowym – do 50% najniższej emerytury.

§4. Obniżki czynszu

1. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości do 25% czynszu należnego za zajmowany lokal z uwagi na wysokość dochodu najemcy w sytuacji:

- 1) zostanie spełniony warunek dotyczący wysokości czynszu wynikający z przyjętego programu,

- 2) dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - 3) dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. O wysokości obniżki każdorazowo decyduje Burmistrz.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§5. 1. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje wyłącznie osobom, których stałym miejscem zamieszkania jest gmina Murowana Goślina oraz osobom bezdomnym, których ostatnim stałym miejscem zamieszkania był teren gminy Murowana Goślina w szczególności:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi lub osoby, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak pożar, klęska żywiołowa itp.,
 - 2) osoby pełnoletnie nieposiadające tytułu prawnego do samodzielnego mieszkania, mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach wieloosobowych a nie więcej niż 10 m² w gospodarstwach jednoosobowych
 - 3) osoby będące najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej jak 10 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 4) osoby opuszczające domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy opieki społecznej i rodziny zastępcze,
 - 5) osoby bezdomne.
2. Dla potrzeb kwalifikacji wniosków powierzchnię mieszkalną lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 4 m².

Rozdział 4

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

§ 6.1. Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni dochód na w przeliczeniu na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza dochodu określonego w §2 oraz spełniają warunki określone w §5.

6.2. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami:

1. uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu;
2. osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, które zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina w przypadku gdy:
 - 1) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują;
 - 2) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
 - 3) budynek, w którym zamieszkują, przeznaczony jest do modernizacji, remontu, rozbiórki, renowacji lub nieruchomość gruntowa zabudowana przeznaczona będzie do zbycia po wyprowadzeniu się wszystkich najemców (lokatorów),
 - 4) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2. Osobom, o których mowa w § 6.1 w kolejności ich umieszczenia na liście – przy spełnieniu warunku, że na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada nie mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi.
3. Umowy najmu lokalu zawarte po dniu 221.04.2019 r. podlegają weryfikacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 7.1 Lokale przeznaczone do najmu socjalnego wynajmuje się osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza dochodu określonego w §3 oraz spełniają warunki określone w §5.

7.2. Umowy najmu socjalnego na czas oznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami:

1. którym na podstawie prawomocnego orzeczenia sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie:
 - 1) lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina;
 - 2) lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina w związku z zawartą z wierzycielem wyroku umową w sprawie wykonania wyroku, w której wierzyciel zobowiązał się partycypować w kosztach budowy, remontu lub w inny sposób pozyskać lokal i rzekł się roszczeń z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego,
 - 3) lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina,
2. których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w § 3 a ponadto:

- 1) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (np. pożar) lub zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub,
 - 2) opuścili rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była gmina Murowana Goślina lub
 - 3) osobom bezdomnym posiadającym środki finansowe na własne utrzymanie w tym osobom, które biorą udział lub ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w tym objętym indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności,
3. Realizacja wyroków eksmisyjnych będzie realizowana według kolejności ich wpływu i przy spełnieniu warunku zgodnie, z którym na jednego członka rodziny osoby ubiegającej się o przyznanie lokalu socjalnego przypadać będzie nie mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi w gospodarstwie wieloosobowym a 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
4. Burmistrz w uzasadnionych przypadkach, może wskazać ofertę umowy najmu socjalnego realizując wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności:
- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi gminy,
 - 2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.
5. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu mieszkalnego, przyznał prawo do najmu socjalnego, po każdorazowym przeanalizowaniu sprawy i po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji, można zaproponować zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu w ramach najmu socjalnego.
6. Wynajmujący może wypowiedzieć najem socjalny z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 3 uchwały.
7. Z osobą, której dochód gospodarstwa domowego, po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu nie uzasadnia przedłużenia umowy najmu socjalnego z uwagi na przekroczenie dochodu, o którym mowa w § 3 może być zawarta umowa najmu tegoż lokalu na czas nieoznaczony, ze stawką określoną zarządzeniem Burmistrza dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

§ 8.1. Kolejność zawierania umów o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny z

innymi osobami niewymienionymi w § 6 i 7 ustala się każdorazowo z uwzględnieniem trudnej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców, potwierdzonej opinią Komisji.

2. Zawieranie umów najmu socjalnego lokalu lub umów najmu lokali zamiennych i mieszkalnych następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali z uwzględnieniem kwestii powierzchni lokali w stosunku do liczebności rodziny ubiegającej się o przyznanie lokalu socjalnego.

§9. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, Burmistrz może przyznać prawo najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina osobom innym niż wymienione w § 6 i 7 uchwały, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji i na jej podstawie umieszczenie takiej osoby na liście rodzin oczekujących na zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych lub liście najmu socjalnego lokalu podczas ich opracowywania.

§ 10. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych 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 tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego wyroku orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy poszczególnymi najemcami należących do tego zasobu z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§11.1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina, z którymi zostały zawarte umowy na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski. Zamiana każdorazowo wymaga pozytywnej opinii Komisji.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina może być dokonywana:

- 1) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny,
- 2) w drodze umowy zamiany pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego;
- 3) poprzez wskazanie najemcy lub osobie, o której mowa w §11, innego lokalu przez

wynajmującego.

3. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
4. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina.

§12.1. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. Zamiana lokalu, o której mowa w ust.1 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji i po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji. Komisja w przypadku zamian na nowo wybudowane lokale mieszkalne ma prawo do określenia dodatkowych wymagań w stosunku do osób wnioskujących o zamianę lokalu.
3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:
 - 1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi socjalnemu,
 - 2) których względy zdrowotne, ważne powody rodzinne lub społeczne uzasadniają dokonanie zamiany na lokal równorzędny,
 - 3) wnioskujące o zamianę zajmowanego lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego,
 - 4) które z uwagi na sytuację rodzinną wnioskują o podział zajmowanego lokalu o większej powierzchni użytkowej – na dwa odrębne mniejsze lokale.
4. Warunkiem dokonania zamiany określonych w ust.3 pkt.1,2,4 jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.
5. W sytuacjach szczególnych w przypadku zadłużenia możliwa jest zamiana lokali mieszkalnych tylko i wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji.
6. Wnioski złożone przez najemców o zamianę podlegają ewidencji i weryfikacji pod względem formalnym przez Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. Na ich podstawie tworzona jest w referacie i na bieżąco aktualizowana lista zamian. Lista w sposób zwyczajowo przyjęty podawana jest do publicznej wiadomości.

Rozdział 7

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

§ 13.1. Załatwienie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego w Urzędzie Miasta i Gminy Murowana Goślina.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowy gminy, zobowiązana jest w danym roku kalendarzowym do złożenia wniosku o najem lokalu, który powinien zawierać:
 - 1) miejsce i datę złożenia wniosku,
 - 2) dane wnioskodawcy,
 - 3) oznaczenie organu, któremu składa się wniosek,
 - 4) wykaz osób objętych wnioskiem (zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą w miejscu stałego zameldowania lub faktycznego zamieszkiwania i ubiegających się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu) zawierający następujące dane:
 - a) imię nazwisko,
 - b) datę urodzenia,
 - c) stopień pokrewieństwa z wnioskodawcą,
 - 5) opis lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkuje, w tym m.in. z podaniem liczby i powierzchni pokoi ich powierzchni, innych pomieszczeń, właściciela, najemcy lokalu itp.
 - 6) opis sytuacji życiowej wnioskodawcy, uzasadniającej uprawnienie do zawarcia umowy najmu,
 - 7) informację o dochodach w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wnioskodawcy jak i wszystkich wymienionych członków rodziny, potwierdzone stosownymi dokumentami i przeliczone na średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny,
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy dołączyć następujące dokumenty określone szczegółowo w art. 21b ustawy:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów,
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym,
 - 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.oraz zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z RODO.
4. Wnioski, o których mowa w ust.1 podlegają ewidencji i weryfikacji pod względem formalnym przez Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska i następnie są prezentowane i omawiane na komisji celem sporządzenia projektu list, o których mowa w § 15.
5. Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska powiadamia pisemnie wnioskodawcę o terminie rozpatrywania wniosków przez komisję.
6. Sposób rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi

umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 14.1. społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Burmistrz określając zakres i szczegółowy tryb jej działania oraz skład osobowy

2. W skład komisji wchodzi:

- 1) 1 przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej,
 - 2) 1 przedstawiciel zarządcy,
 - 3) 1 przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Gośliny, prowadzący sprawy związane z zasobem mieszkaniowym gminy,
 - 4) 3 przedstawicieli Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie..
3. Komisja spotyka się na posiedzeniach zwoływanych przez Burmistrza lub przewodniczącego komisji lub podczas jego nieobecności innego członka komisji.
4. Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy społeczne powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności. Wskazując osoby Komisja kieruje się kolejnością umieszczenia osób na listach oraz powierzchnią mieszkalną przydzielanego lokalu przy jednoczesnym spełnieniu warunku, w którym na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada nie mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi w gospodarstwie wieloosobowym a 10 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi w gospodarstwie jednoosobowym.
5. Opinię Komisja odnotowuje w protokole z posiedzenia Komisji.

§ 15.1. Komisja po zapoznaniu się z wnioskami mieszkaniowymi ustala:

- 1) roczną listę najmu socjalnego lokali zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego;
 - 2) roczną listę mieszkaniową zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Na listach, o których mowa w ust. 1, znajdują się osoby, które złożyły wnioski w terminie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy i osoby oraz osoby, które nabyły uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lub mieszkalnego na podstawie poprzednio obowiązujących rocznych list. Burmistrz w szczególnie uzasadnionych przypadkach może umieścić na listach inne osoby po zasięgnięciu opinii Komisji.
3. Wnioski złożone w latach poprzednich na podstawie, których wnioskodawcy zostali umieszczeni na obowiązującej rocznej: liście mieszkaniowej uprawniającej do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz na liście najmu socjalnego uprawniającej do zawarcia umowy najmu socjalnego, z którymi nie zostały zawarte umowy najmu,

podlegają obowiązkowi aktualizacji danych w III kwartale każdego roku (poprzez złożenie nowego kompletnego wniosku) w terminie do dnia 30 września każdego roku. W przypadku nie dokonania tej aktualizacji przez wnioskodawcę we wskazanym powyżej terminie, zostaje on wykreślony z listy oczekujących i poinformowany na piśmie o nie umieszczeniu na liście na kolejny rok. Powyższa aktualizacja nie dotyczy osób umieszczonych na liście najmu socjalnego na podstawie prawomocnych wyroków eksmisyjnych. W tym przypadku weryfikacja może następować tylko na podstawie pisemnej informacji właściciela lokalu, na którego rzecz została zasądzona eksmisja (w przypadku istotnej zmiany).

4. Listy, o których mowa w ust.1, zatwierdzone ostatecznie przez Burmistrza podawane są do publicznej wiadomości w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który listy są ustalane.
5. Sporządzenie list, o których mowa w ust. 1, poprzedzone jest podaniem ich projektów, opracowanych przez komisję, do publicznej wiadomości w terminie do 15 listopada roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy.
6. Uwagi i zastrzeżenia do projektów list, o których mowa w ust. 5, mogą być zgłaszane w terminie 14 dni od dnia ich podania do publicznej wiadomości.
7. Uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 6, rozpatrywane są przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina po zasięgnięciu opinii Komisji.
8. Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przed sporządzeniem list, o których mowa w ust.1, bada za pośrednictwem Komisji, czy osoby umieszczone na ustalonej na dany rok liście mieszkaniowej lub najmu socjalnego:
 - 1) spełniają kryterium niskich dochodów określonych w §2 i 3;
 - 2) spełniają kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w §5.
9. Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina skreśla z listy osobę, o której mowa w ust.1, po zasięgnięciu opinii Komisji, w przypadku, gdy osoba:
 - 1) odmówi zawarcia umowy najmu dwóch kolejno wskazanych lokali;
 - 2) nie spełnia kryterium niskich dochodów określonych w § 2 i 3,
 - 3) nie spełnia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w §5 w dniu ustalenia projektu mieszkaniowej lub najmu socjalnego,
 - 4) nie złoży wymaganych dokumentów o których mowa §14 i §16 lub odmówi złożenia oświadczenia bądź udzielenia informacji.
10. Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali komunalnych realizowana jest poprzez wywieszanie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali uprawnionych do otrzymania lokali na tablicy ogłoszeń tj. podawanie ich do publicznej wiadomości.

Rozdział 8

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

§ 16.1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z:

- 1) osobami, wymienionymi w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - 2) osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały, pod warunkiem uregulowania przez te osoby wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego, łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań bądź umorzenia tychże zobowiązań na zasadach przewidzianych w uchwale Nr XXVI/278/2013 z dnia 25 czerwca 2013r. Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie roku w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych za najem lokali mieszkalnych i socjalnych w komunalnym zasobie gminy Murowana Goślina.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, może być zawarta z innymi osobami niż wymienione w ust.1, z wyłączeniem osób, które samowolnie zajęły lokal.

Rozdział 9

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

§17 Lokale wskazywane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością uwzględniać będą rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, potwierdzone przedłożonym dokumentem urzędowym.

Rozdział 10

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

§18. Gmina Murowana Goślina nie wyznacza lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie 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 pieczy zastępczej.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§19. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964. Kodeks Cywilny.

UZASADNIENIE

W związku ze zmianą przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i konieczności dostosowania do nich podjętych wcześniej uchwał, zasadne i celowe jest uchylenie uchwały nr XXI/199/2008 roku Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina i podjęcie nowej Uchwały w tej sprawie uwzględniającej wszystkie konieczne zmiany.