

**UCHWAŁA NR XLVII/302/2010  
RADY MIEJSKIEJ W SUSZU**

z dnia 28 października 2010 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Suszu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Susz

2. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Susz tworzą lokale mieszkalne i lokale socjalne stanowiące własność lub będące w posiadaniu miasta, gminnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem miasta, z wyjątkiem товариств будownицтва społecznego oraz wynajmowane od innych właścicieli.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) "ustawie" - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- 2) Gmina- należy rozumieć Gmina i Miasto Susz
- 3) osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych - rozumie się przez to osoby i ich rodziny wspólnie ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego:
  - a) zamieszkujące w lokalu o powierzchni niższej od normy minimalnej, to jest takim lokalu, w którym na 1 osobę przypada:
    - mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
    - mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
  - b) zamieszkujące w lokalu, który według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego, nie nadaje się na stały pobyt ludzi,
  - c) zajmujące lokale na podstawie umów cywilnoprawnych będących następstwem decyzji administracyjnych o ich przydziale, bądź też samych decyzji administracyjnych, w budynkach nieobjętych mieszkaniowym zasobem miasta, którym upłynął termin wypowiedzenia umowy najmu, o którym mowa w art. 11 ust. 5 ustawy,
  - d) zajmujące lokale bez tytułu prawnego, z których orzeczono ich eksmisję ze wskazaniem prawa do lokalu zamiennego lub socjalnego,
  - e) opuszczające dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce udokumentują fakt zamieszkiwania na terenie Gminy,
  - f) które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 4) dochódzie - rozumie się przez to dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 r. Nr 71, poz. 734, ze zm.), wykazany ze wszystkich źródeł jego uzyskiwania i udokumentowany w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodek Pomocy Społecznej itp. W przypadku braku możliwości uzyskania zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego, dochód ustala się na

podstawie innych dokumentów lub oświadczenia, pod warunkiem przedstawienia odmownego orzeczenia Urzędu Skarbowego w tej sprawie,

- 5) najniższej emeryturze - rozumie się przez to kwotę najniższej emerytury i renty ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 6) tytule prawnym do nieruchomości - rozumie się przez to prawo własności lokalu (budynku), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu, umowę najmu, podnajmu lub dzierżawy lokalu, decyzję administracyjną przydziału lokalu, umowę dożywocia, użytkowania lub służebności gruntowej i osobistej dotyczącej nieruchomości. Warunek ten dotyczy wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w lokalu,
- 7) lokalu - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 8) lokalu socjalnym - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 9) lokalu zamiennym - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 10) gospodarstwie domowym - rozumie się przez to gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 734 ze zm.),
- 11) bezdomnym - należy przez to rozumieć osobę bezdomną, o której mowa w ustawie o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 j.t. ze zm.),
- 12) Zespół – Zespół ds. koordynacji i Rozdziału Mieszkań powołany przez Burmistrza Gminy i Miasta Susz wydanym zarządzeniem,
- 13) Zarządca – rozumie się przedsiębiorstwo, z którą Gmina ma zawartą umowę o zarządzaniu lokali będącymi jej własnością.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady i warunki oddania w najem lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego.**

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są przeznaczane na wynajem jako lokale mieszkalne, socjalne i zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Ubieganie się o mieszkanie rozpoczyna się od złożenia przez zainteresowanego wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w Urzędzie Gminy i Miasta Susz.

3. Uprawniony do opiniowania wniosków jest Zespół ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań powołany przez Burmistrza Gminy i Miasta Susz w drodze zarządzenia.

4. Osoby których wnioski zostaną pozytywnie zaopiniowane przez Zespół ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań po zatwierdzeniu przez Burmistrza Gminy i Miasta Susz, zostają dopisane do istniejących list oczekujących na przydział mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Listy oczekujących znajdują się w Urzędzie na stanowisku merytorycznie odpowiedzialnym za prowadzenie spraw związanych z przyjmowaniem wniosków mieszkaniowych.

5. Umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy mogą być zawierane z osobami pełnoletnimi, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) wnioski o przydział mieszkania z zasobów gminy zostały pozytywnie zaopiniowane przez zespół i po zatwierdzeniu przez Burmistrza zostały dopisane na liście przydziału mieszkań.
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innej nieruchomości,
- 3) potwierdzenie, że ostatnie zameldowanie na pobyt stały było na terenie Gminy, a w przypadku jego braku udokumentują fakt zamieszkiwania na jej terenie.

6. Osoby, które w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy zbyły lokal mieszkalny będący ich własnością, nie uznaje się za osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych, bez względu na wysokość osiąganego dochodu.

7. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu komunalnego nie mogą ponownie ubiegać się o przydział lokalu.

8. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Burmistrza Gminy i Miasta Susz,

9. Wniosek o przydział lokalu mieszkalnego wskazuje osobę lub osoby będące stronami umowy najmu lokalu oraz osoby uprawnione do wspólnego z nimi zamieszkania w tym lokalu.

10. W przypadku gdy jeden z małżonków jest wnioskodawcą, oboje małżonkowie są objęci skierowaniem jako najemcy lokalu.

11. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 14 dni od doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta we wskazanym wyżej terminie z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej do jej zawarcia, skierowanie traci ważność. Dopuszcza się przedłużenie tego terminu na wniosek osoby wymienionej w skierowaniu, bądź osoby wymienionej we wniosku o przydział lokalu, tylko w przypadku przyczyn niezależnych od niej np.: wyjazdu służbowego, choroby itd.

12. Utrata ważności skierowania nie dotyczy:

- 1) skierowań uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub zamiennego wydanych w związku z realizacją prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 2) skierowań do zawarcia umowy najmu lokali uzyskanych w wyniku potwierdzenia tytułu prawnego prawomocnym wyrokiem sądu lub ugodą.

§ 4. Lokale mieszkalne oraz zasady ich przyznawania.

1. Najemcami lokalu mieszkalnego mogą zostać wyłącznie osoby spełniające warunki, o których mowa w § 3, które znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz osiągają niski dochód.

2. Przez osoby o niskich dochodach rozumie się osoby których średni dochód w rodzinie z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku w przeliczeniu na 1 osobę nie przekracza 80% najniższej emerytury w rodzinie wieloosobowej oraz 100 % najniższej emerytury w rodzinie jednoosobowej.

§ 5. Lokale służbowe oraz zasady ich przyznawania.

1. Burmistrz Gminy i Miasta Susz może skierować do zawarcia umowy najmu lokalu służbowego osoby, których zatrudnienie wynika z realizacji zadań Gminy Susz i są niezbędne dla miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, a nieposiadające tytułu prawnego do lokalu w Gminie Susz.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1, umowy najmu powinny być zawierane na czas oznaczony - ściśle związany ze stosunkiem pracy. W tym okresie lokale te nie podlegają sprzedaży.

3. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy o pracę następuje rozwiązanie umowy najmu.

4. Osoba uprawniona do otrzymania lokalu związanego ze stosunkiem pracy nie musi znajdować się na liście mieszkaniowej.

5. Po upływie co najmniej 5-letniego nieprzerwanego okresu zatrudnienia i zamieszkania osoby, o której mowa w ust. 1, Burmistrz Gminy i Miasta może podjąć decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony. W takim przypadku przepis ust. 2 nie ma zastosowania.

§ 6. Najem lokali i pomieszczeń niesamodzielnych.

1. W przypadku lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na ten lokal lub pomieszczenie, na czas nieoznaczony:

- 1) z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny. Koszty przebudowy takiego lokalu lub pomieszczenia obciążają najemcę i nie przysługują mu roszczenie o ich zwrot,
- 2) ze współnajemcami lokalu, którzy za uprzednią zgodą Burmistrza Gminy i Miasta Susz dokonali podziału zajmowanego lokalu na dwa samodzielne lokale mieszkalne - na podstawie dokumentów dopuszczających techniczną możliwość podziału. Koszty przebudowy obciążają najemców tych lokali i nie przysługują im roszczenie o ich zwrot.

§ 7. Lokale socjalne oraz zasady ich przyznawania.

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać wyłącznie:

- a) osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych, które są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, pozostające w niedostatku i których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone,

b) osoby które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone, rozumie się za wyjątkiem osób, o których mowa w § 3 ust. 6, w szczególności osoby spełniające jeden z poniższych warunków:

- 1) bezdomne lub przebywające w schroniskach dla bezdomnych lub innych placówkach tego typu, niewskazujące żadnego adresu zamieszkania, jeżeli nie posiadają tytułu prawnego do innej nieruchomości,
- 2) opuszczające zakłady karne, jeżeli udokumentują fakt zamieszkiwania na terenie Gminy, a w przypadku jego braku potwierdzenie, że ostatnie zameldowanie na pobyt stały było na terenie Gminy.

3. Przez osoby pozostające w niedostatku rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku nie przekracza 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas nie dłuższy niż 3 lata z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Z osobami:

- 1) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 3) które spełniły określone kryteria uprawniające do starania się o przyznania lokalu socjalnego,
- 4) wymienionymi w § 5 ust. 2 pkt 1 i 2 umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 1 roku.

**§ 8. Lokale zamienne oraz zasady ich przyznawania.**

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy lokalu zamiennego są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy,
- 2) najemcy lokali stanowiących własność Gminy, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność rozbiórki lub remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego, a także udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części,
- 3) najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przekwaterowywani z budynków, które zostały przeznaczone przez Gminę do opróżnienia z uwagi na planowaną inwestycję bądź inne zamierzenia w zakresie ich zagospodarowania.

2. Osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej.

### **Rozdział 3.**

#### **Kryteria pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego**

**§ 9. 1.** Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i zamiennego przysługuje osobom lub rodzinom ujętym na liście uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego ustalone jest następująco:

- 1) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i spełniają kryteria uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
- 2) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokali zamiennego,
- 3) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokali komunalnych,
- 4) Powyższe wyliczenie nie jest wyliczeniem zamkniętym i nie jest wiążące dla Burmistrza Gminy i Miasta Susz. Każdy przypadek jest rozpatrywany indywidualny . Przy rozpatrywaniu podania w tym trybie, bierze się pod uwagę nie tylko warunek finansowy, który musi być spełniony ale również dotychczasową postawę i zachowanie wnioskodawcy, w tym jego przyczynienie się do znalezienia się w takiej sytuacji.

2. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z posiadaniem dochodu, o którym mowa w § 4, stosując odpowiednio przepisy o obliczeniu dochodu przy składaniu wniosku tj. bierze się pod uwagę dochód z 12 miesięcy poprzedzających rok przydziału lokalu.

3. Osoby wymienione w ust. 1 w momencie otrzymania skierowania nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej lokali mieszkalnych docelowych.

§ 10. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom lub rodzinom ujętych na liście uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego ustalone jest następująco:

- 1) którym wygasła umowa najmu lokalu socjalnego, jeżeli nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
- 2) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 3) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i spełniają kryteria uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
- 4) uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z posiadaniem dochodu, o którym mowa w § 5, stosując odpowiednio przepisy o obliczeniu dochodu przy składaniu wniosku tj. bierze się pod uwagę dochód z 12 miesięcy poprzedzających rok przydziału lokalu.

3. Powyższe wyliczenie nie jest wyliczeniem zamkniętym i nie jest wiążące dla Burmistrza Gminy i Miasta Susz. Każdy przypadek jest rozpatrywany indywidualny. Przy rozpatrywaniu podania w tym trybie, bierze się pod uwagę nie tylko warunek finansowy, który musi być spełniony ale również dotychczasową postawę i zachowanie wnioskodawcy, w tym jego przyczynienie się do znalezienia się w takiej sytuacji.

4. Osoby wymienione w ust. 1 w momencie otrzymania skierowania nie muszą znajdować się na liście mieszkaniowej lokali socjalnych.

§ 11. 1. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionej w § 9 i 10, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje wykreślona z listy.

2. Oczekujący na jednej z list wymienionych w § 9 i 10, który przedłoży wyrok o rozwodzie, pozostający opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

3. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego następuje w przypadku ustalenia, że:

- a) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
- b) wnioskodawca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym,
- c) wnioskodawca, z którym jest utrudniony kontakt, brak informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat nie okazuje zainteresowania sprawą przydziału mieszkania,
- d) zrzeczenia się przez byłego współmałżonka na rzecz osoby ujętej w przyjętym wniosku.

4. Listy uprawnionych do ubiegania się o przydział podlegają weryfikacji jeden raz w roku w miesiącu styczniu każdego roku.

5. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na liście ulega zmianie:

- a) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko,
- b) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny,
- c) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński,
- d) w innych sytuacjach na wniosek strony,

e) Oczekujący na jednej z list wymienionych w § 9,10, który przedłoży wyrok o rozwodzie, pozostający opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna zostaje dopisana na koniec listy. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje dopisany na koniec listy.

6. W przypadkach określonych w ust 5 pkt c i d bada się warunki mieszkaniowe i materialne rodziny wg stanu na dzień zawarcia związku małżeńskiego lub złożenia wniosku o wprowadzenie zmiany w wykazie.

§ 12. 1. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na okres 1 roku.

3. Umowę najmu zawiera się po udokumentowaniu przez osobę, której zaproponowano przydział lokalu, dochodów członków gospodarstwa domowego umożliwiających zawarcie przedmiotowej umowy.

4. Umowę najmu na mieszkanie komunalne zawiera się z najemcą po wpłaceniu obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

5. W przypadku przedłużania umowy najmu na lokal socjalny i przekroczeniu progów dochodowych zawartych w § 4 ust. 1 pkt 2c, Gmina może zawrzeć nową umowę na warunkach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

§ 13. 1. Wypowiadanie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ((Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

2. Zarządca może wycofać wypowiedzenie umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych przed zapadnięciem wyroku.

3. Burmistrz Gminy i Miasta Susz może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 4.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 3 przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za usuwanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Gminy łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki przydziału lokalu określone w § 4.

#### **Rozdział 4. Zamiany**

§ 14. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Susz może być dokonana:

- a) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
- b) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz.
- c) dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu wolnego lokalu mieszkalnego z osobą ubiegającą się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz, a najemcami lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz.

4. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali mogą ubiegać się o zamianę na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

5. Gminy Susz nie wyraża zgody na zamianę lokali w przypadku, gdy osoba zajmująca mieszkanie nie stanowiące własność gminy jest zagrożona eksmisją.

6. W przypadku odzyskania mieszkania komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisja) można dokonać zamiany z innym najemcą samodzielnego lokalu komunalnego o mniejszej powierzchni użytkowej lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) po zdaniu uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy,
- b) koszty wykonanie prac remontowych i napraw lokalu przydzielanego w wyniku zamiany ponosi we własnym zakresie zamieniający.

7. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

8. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego komunalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

9. Gmina może dokonać zamian z najemcami mieszkań komunalnych, znajdującymi się w budynkach socjalnych i z przeznaczeniem na lokale socjalne.

10. Dokonuje się zamian dla najemców posiadających lokal o niskim standardzie, posiadających dochody pozwalające na utrzymanie mieszkania o wyższym standardzie tj. spełniających warunki dochodowe określone w §4.

11. Dochód brutto osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na mieszkanie komunalne w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 100% najniższej emerytury.

12. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy nie jest to w interesie Gminy.

§ 15. 1. Rejestr wniosków o zamianę lokalu prowadzony jest w Urzędzie Gminy i Miasta w Suszu.

2. Rejestr udostępniany jest każdej zainteresowanej zamianą osobie.

3. Rejestr zawiera dane osób, które są zainteresowane zamianą obecnie zajmowanego lokalu i zgodziły się na udostępnienie swoich danych poprzez wypełnienie i złożenie wniosku o zamianę.

4. Wzór formularza wniosku o zamianę ustali Burmistrz w drodze zarządzenia.

5. Wzór rejestru wniosków o zamianę ustali Burmistrz w drodze zarządzenia.

## **Rozdział 5.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz kontroli społecznej**

§ 16. 1. Wynajmowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz poddane jest kontroli społecznej sprawowanej przez Zespół ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań.

2. Powołanie członków Zespołu ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań następuje w drodze zarządzenia Burmistrz Gminy i Miasta Susz.

3. Regulamin określający tryb pracy Zespołu ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań określa w drodze zarządzenia Burmistrz Gminy i Miasta Susz.

§ 17. 1. Sprawy związane z zawarciem umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Susz załatwiane są na wniosek osoby lub osób zainteresowanych.

2. Wniosek powinien zostać złożony na stosownym formularzu. Wzór formularza wniosku ustali Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Do wniosku powinna być załączona stosowna dokumentacja potwierdzająca spełnienie przez wnioskodawcę warunków i kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

4. Wnioski, po ich wstępnej weryfikacji przez właściwy w sprawach mieszkaniowych referat Urzędu Gminy i Miasta Susz mającej na celu ustalenie ich kompletności i oceny spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą, są przedstawiane do zaopiniowania Zespołowi ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań.

5. Zespołu ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań wyda opinię negatywną, gdy wnioskodawca nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą lub wnioski są niekompletne albo nie zostały uzupełnione w wyznaczonym terminie. Negatywnie zaopiniowanym wnioskowi nie nadaje się dalszego biegu, a Wnioskodawców niezwłocznie pisemnie informuje się.

§ 18. 1. W terminie do końca miesiąca lutego każdego roku wnioskodawcy zobowiązani są do złożenia wniosku aktualizacyjnego. Do obliczenia dochodu we wniosku aktualizacyjnym stosuje się odpowiednio przepisy o obliczeniu dochodu przy składaniu wniosku, tj. bierze się pod uwagę dochód z 12 miesięcy poprzedzających rok przeprowadzenia aktualizacji.

2. Niezłożenie wniosku aktualizacyjnego w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania, uznane będzie za rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy.

3. Zespół ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań dokonuje weryfikacji wniosków aktualizacyjnych.

4. Wzór formularza wniosku aktualizacyjnego ustali Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 19. Aktualna lista mieszkaniowa jest jawna i podlega publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Suszu, jak również w siedzibie zarządcy.

§ 20. Burmistrz Gminy i Miasta Susz wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu, po zasięgnięciu opinii Zespołu ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań, osobie znajdującej się na ostatecznej liście mieszkaniowej.

§ 21. 1. Realizacja wniosku o przydział lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na nazwisko wnioskodawcy i współmałżonka, chyba że wnioskodawca i jego współmałżonek zmarli, a wspólnie o mieszkanie ubiegają się dzieci, które osiągnęły pełnoletniość w chwili śmierci ostatnio zmarłego rodzica.

2. Dwukrotne nieprzyjęcie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje skreśleniem wnioskodawcy z listy mieszkaniowej. W przypadkach określonych w § 10 ust. 1 pkt 1 przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 22. 1. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka,
- 2) notatkę służbową spisaną przez pracownika Urzędu właściwego w sprawach mieszkaniowych Urzędu Gminy i Miasta Susz znajdującego się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie,
- 3) upływu terminu ważności skierowania.

2. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w § 22 ust. 2.

3. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.

4. W przypadku gdy lokal wymaga przeprowadzenia remontu, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy adaptacyjnej określającej warunki i zasady najmu takiego lokalu.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych**

§ 23. 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- a) małżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- b) dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- c) inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- d) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę – będącą osobą bliską, na stałe zameldowaną i zamieszkującą w tym lokalu.

3. W przypadku rozwodu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem najemcy Lokalu pozostającym w tym lokalu.

4. W przypadku większej ilości uprawnionych osób, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałych. W przypadku niemożności ustalenia najemcy, osobę do zawarcia umowy najmu powinien wskazać sąd.



5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy, pod warunkiem, że były na stałe zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 10 lat i spełniają kryteria zawarte w § 4

6. Warunkiem zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy jest nie występowanie zaległości czynszowych na lokalu lub zawarcie ugody na spłatę należności w ratach

7. Osoby, o których mowa w ust.5 zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu do wpłaty aktualnie obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

## **Rozdział 7.**

### **Kaucje mieszkaniowe**

§ 24. 1. Osoby wskazane w skierowaniu do podpisania umowy najmu zobowiązują się do wpłacenia kaucji mieszkaniowej określonej w pkt. 2. Wysokość czynszu i kaucji oblicza Zarządca. Podpisanie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i remontów wynikłych z nieprawidłowego eksploataowania pomieszczeniami lokalowymi.

2. Wysokość kaucji stanowi sześciokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Na wniosek najemcy lokalu, Burmistrz Gminy i Miasta Susz może rozłożyć zapłatę kaucji mieszkaniowej na maksymalnie 6 miesięcznych rat.

4. W indywidualnych przypadkach, uzasadnionych sytuacją materialną wnioskodawcy, Burmistrz może, po uprzednim zaopiniowaniu przez Zespół ds. Koordynacji i Rozdziału Mieszkań oraz Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, obniżyć wysokość kaucji do trzykrotności miesięcznego czynszu lub odstąpić od jej pobierania.

## **Rozdział 8.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Susz.

§ 26. Traci moc Uchwała Nr XXXVI/259/2001 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz ustalenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

  
Zenon Sugalski