

z dnia 17 maja 2012 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Susz (zwaną dalej Gminą) i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Zasobem mieszkaniowym zarządza (administruje) podmiot, z którym Gmina ma zawartą umowę o zarządzaniu lokalami będącymi jej własnością, inna osoba fizyczna lub prawna wybrana przez wspólnotę mieszkaniową danego budynku.

§ 3. Źródłem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są lokale mieszkalne odzyskane z ruchu ludności i w nowo budowanych domach lub wynajmowane przez gminę od innych właścicieli.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie miesięcznym - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód netto członków gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem,
- 2) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- 4) o osobach zamieszkujących w granicach administracyjnych Gminy - należy przez to rozumieć osoby posiadające na terenie Gminy Susz centrum życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe, które mogą wykazać się w szczególności: zameldowaniem na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy Susz, zatrudnieniem w granicach administracyjnych Gminy Susz, a w przypadku osób bezdomnych zaświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Susz.

**Rozdział 2.**

**Podmiotowy zakres najmu**

§ 5.1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują w granicach administracyjnych Gminy,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu,
- 3) zamieszkują z osobami bliskimi tj. z rodzicami lub dziećmi, a powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wynosi mniej niż 5 m<sup>2</sup>.

2. Burmistrz Susza po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o wynajęciu lokalu mieszkalnego spoza listy osobom bez względu na wysokość osiąganego dochodu, które nie spełniają warunków określonych w ust.1 w wyjątkowych przypadkach, wynikających z charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy lub sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy.

### **Rozdział 3. Przedmiotowy zakres najmu**

**§ 6.** Gmina wynajmuje lokale mieszkalne w tym:

- 1) lokale zamienne,
- 2) lokale na czas nieoznaczony,
- 3) lokale socjalne,
- 4) lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych,
- 5) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

**§ 7.** Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem lokalu socjalnego i w uzasadnionych przypadkach lokalu wskazanego spoza listy, zawierana jest na czas nieoznaczony.

### **Rozdział 4. Kryteria dochodowe**

**§ 8.** Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu winny spełniać następujące kryteria dochodowe:

- 1) w przypadku umów najmu lokali socjalnych dochód nie może przekroczyć 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony dochód nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 5. Lokale zamienne**

**§ 9. 1.** Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom lokali, w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbioru,
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje,
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Susz.

2. Umowy najmu lokalu zamiennego zawierane są w pierwszej kolejności:

- 1) z najemcami zamieszkującymi w budynkach, w których w trybie o państwowym nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia lub mienia mieszkańców,
- 2) z najemcami pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i mającymi prawo do lokalu zamiennego,
- 3) z najemcami pozbawionymi mieszkań z tytułu realizacji inwestycji priorytetowych.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom, jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim zameldowane oraz stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

### **Rozdział 6. Lokale na czas nieoznaczony**

**§ 10.** Umowa najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami:

- 1) które spełniają łącznie warunki określone w § 5 ust. 1 oraz § 8 pkt 2,
- 2) którym przysługuje lokal zamienny,
- 3) w wyjątkowych przypadkach w oparciu o § 5 ust. 2,

- 4) które nie otrzymały zgody na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres roczny z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego obowiązującego przy zawieraniu umów najmu lokali socjalnych zgodnie z § 8 pkt 1. Zgodę taką może wyrazić Burmistrz Susza na wniosek osoby zainteresowanej, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu przez żadnego z członków prowadzących wspólne gospodarstwo domowe z osobą wnioskującą i spełniania kryterium dochodowego zgodnie z § 8 pkt 2.

## **Rozdział 7. Lokale socjalne**

**§ 11. 1.** Gmina tworzy bazę lokali socjalnych. Przeznacza na ten cel lokale o obniżonej wartości technicznej, składające się z izby lub zespołu izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi mogą służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności lokale:

- 1) usytuowane na wspólnym przedpokoju,
- 2) pomieszczeniem w usytuowanym poza lokalem lub poza budynkiem,
- 3) nie posiadające instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
- 4) położone w suterenie.

2. Wynajmujący prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Burmistrz Susza po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie złożyła w terminie wniosku o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego a nadal spełnia kryteria do zawarcia takiej umowy.

5. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są z osobami:

- 1) eksmitowanymi na mocy wyroku sądu, którym sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego, a które zostały skazane prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad rodziną lub z uwagi na ten fakt, członkowie rodziny zostali zmuszeni do opuszczenia zajmowanego lokalu,
- 2) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych (pożar, powódź), które nie mają prawa do lokalu zamiennego,

**§ 12.** Burmistrz Susza może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z najemcą wobec, którego została orzeczona eksmisja z nadaniem uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu i osiągnięcia dochodu kwalifikującego do uzyskania lokalu socjalnego.

## **Rozdział 8. Pomieszczenia tymczasowe**

**§ 13. 1.** Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, na które przeznacza lokale o najniższym wyposażeniu technicznym, składające się z izby lub zespołu izb.

2. Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

3. Od podnajemców, o których mowa w ust. 2, gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

## **Rozdział 9. Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych**

**§ 14. 1.** Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny w przypadku:

- 1) jeżeli najemca przekazuje do dyspozycji Gminy lokal, w którym występuje nadwyżka stanowiąca co najmniej jeden pokój,
- 2) na mniejsze metrażowo przy jednoczesnym zachowaniu ilości pokoi,
- 3) gdy za zamianą przemawiają względy zdrowotne potwierdzone orzeczeniem lekarskim, wymagające dostosowania mieszkania do potrzeb osób ze schorzeniem narządu ruchu lub trwałą chorobą wymagającą odrębnego pomieszczenia.

2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zaległości czynszowych i innych opłat za użytkowanie lokalu oraz przekazanie lokalu w stanie umożliwiającym jego natychmiastowe zasiedlenie, chyba, że lokal wymaga wykonania prac remontowych obciążających zgodnie z ustawą wynajmującego.

**§ 15. 1.** Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy osobami fizycznymi zamieszkującymi w zasobie gminnym, jak również z osobami fizycznymi spoza tego zasobu pod warunkiem, iż jedno z zamienianych lokali należy do mieszkaniowego zasobu gminy z obowiązkiem zachowania minimum 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę uprawnioną.

2. Uczestnikiem zamiany lokalu może być osoba fizyczna posiadająca:

- 1) prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) prawo do lokalu stanowiącego odrębną własność,
- 5) osoba bezumownie korzystająca z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, której wypowiedziano umowę najmu.

3. Zamiana lokalu odbywa się pomiędzy uczestnikami posiadającymi tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz nie posiadającymi zaległości czynszowych w chwili dokonywania zamiany.

4. Zamiana lokalu gminnego, do którego były najemca utracił tytuł prawny, może nastąpić po wyrażeniu zgody Burmistrza Susza na przywrócenie tytułu prawnego w celu dokonania zamiany.

5. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o niskim standardzie na lokal o wyższym standardzie, jeżeli przyszły najemca lokalu komunalnego gwarantuje płatność czynszu.

6. Dopuszczalna jest zamiana lokalu o wyższym standardzie na lokal o niższym standardzie, jeżeli przyszły najemca lokalu komunalnego gwarantuje płatność czynszu.

7. Dopuszczalna jest zamiana lokali z wolą spłaty zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią.

8. Dopuszczalna jest zamiana lokalu socjalnego na lokal socjalny.

9. Zamiana lokali odbywa się na podstawie wniosków o zamianę lokali złożonych przez zainteresowanych w Urzędzie Miejskim w Suszu.

10. Zamiana lokali może również nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy przez Zarządcę.

11. Dokonanie zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje na podstawie zgody Burmistrza Susza.

12. Do zamiany innych lokali niezbędna jest zgoda właściciela danego lokalu, organu spółdzielni mieszkaniowej.

**§ 16. 1.** Zarządca może złożyć propozycję zamiany dotychczasowego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) istnieje znaczna dysproporcja pomiędzy powierzchnią lokalu mieszkalnego a ilością osób w nim zamieszkujących,
- 2) najemca lokalu posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, a także w przypadku, gdy zaległość w opłatach skutkowałaby rozwiązaniem dotychczasowej umowy najmu oraz wystąpieniem na drogę postępowania sądowego o nakazanie opróżnienia lokalu,
- 3) najemca utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu z tytułu zaległości czynszowych.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, jest spłata zaległości zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią.

3. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt c jest zgoda Burmistrza Susza przywracająca tytuł prawny do lokalu.

4. Nie przyjęcie przez najemcę zgłaszającego wolę zamiany dwukrotnej propozycji zamiany lokalu oraz nie spłacenie zaległości w opłatach, skutkować będzie uruchomieniem procedury opróżnienia lokalu.

**§ 17.** Gmina odmawia zezwolenia na dokonanie zamiany jeżeli;

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej pokoi,
- 2) najemca posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu (domu) mieszkalnego oraz gdy współmałżonek najemcy lub właściciela zamienianego lokalu posiada prawo do innego lokalu,
- 3) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatą należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu powyżej 3 miesięcy z wyjątkiem przypadku spłaty zadłużenia przez najemcę lub osobę trzecią,

4) w następstwie dokonania zamiany zostałyby naruszony interes gminy i zasady racjonalnej gospodarki.

#### **Rozdział 10.**

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

**§ 18. 1.** W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawienia w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, jeżeli pozostały jego pełnoletnie dzieci, osoby przysposobione, rodzice oraz rodzeństwo, a okres wspólnego zamieszkiwania wynosił co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (w przypadku małżeństw żadne z małżonków) - należy wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na ten lokal, w przypadku:

- 1) braku możliwości przekwaterowania pozostawionych osób do lokalu uzyskanego przez dotychczasowego najemcę, gdyż najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu, w którym zamieszkał,
- 2) gdyby przekwaterowanie pozostawionych osób do lokalu uzyskanego przez najemcę spowodowało pogorszenie warunków mieszkaniowych tj, przypadłoby poniżej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Odmawia się wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu, jeżeli powierzchnia mieszkalna (pokoi) w lokalu opuszczonym przez najemcę w przypadku pozostania osoby samotnej przekroczy 20m<sup>2</sup> a rodziny wieloosobowej 10m<sup>2</sup> na osobę. W tym przypadku należy wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego.

3. Jeżeli dotychczasowy najemca lokalu zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu tego lokalu mieszkalnego, uzyskują zgodę pod warunkiem jednorazowej spłaty zaległości.

4. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i braku przesłanek do wskazania lokalu zamiennego, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając miesięczny termin.

5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe.

**§ 19. 1.** Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do opuszczenia, opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wynajmujący może w szczególnych przypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.

3. Burmistrz Susza, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z wnukami najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu, zgodnie z potwierdzeniem wynajmującego przez okres co najmniej 5 lat przed śmiercią najemcy i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

4. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

5. Po bezskutecznym upływie terminów określonych w ust. 1 i 2 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

6. Ustala się okres 30 dni od daty zgonu najemcy na przekazanie lokalu przez osoby bliskie do dyspozycji wynajmującego, jeżeli najemca zamieszkiwał samotnie.

#### **Rozdział 11.**

#### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu**

**§ 20. 1.** Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń w przypadkach uzasadnionych względami społeczno - gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o:

- 1) zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu, jeżeli w zajmowanym dotychczas lokalu powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na jedną osobę wynosi mniej niż 10m<sup>2</sup> a okres wspólnego zamieszkiwania osób prowadzących gospodarstwo domowe, zgodnie z potwierdzeniem wynajmującego, wynosił co najmniej 5 lat,

2) trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, jeżeli jest to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Najemcy lokalu położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny samodzielny lokal.

**§ 21. 1.** Burmistrz Susza może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z:

- 1) osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały,
- 2) byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowania lokalu uregulował w całości zaległość w opłatach,
- 3) byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wyraził zgodę zamiany lokalu za pośrednictwem Zarządcy ze spłatą zadłużenia przez osobę trzecią.

2. Wyrażenie zgody stosunku do osób wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 następuje pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu a w przypadku małżonków, jeżeli żadnemu z nich nie przysługuje taki tytuł, z jednoczesnym zachowaniem kryterium dochodowego określonego w § 8 pkt 2.

**§ 22.** 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być zbyte w drodze przetargu lub oddane w najem rodzinie gwarantującej płatność czynszu, umieszczonej na liście przydziału lokali na czas nieoznaczony lub oczekującej na lokal zamienny.

2. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych potrzebami Gminy, dotyczących osób niezbędnych dla Gminy, wynikających z charakteru wykonywanej przez nich pracy, po uzyskaniu pozytywnych opinii: Społecznej Komisji Mieszkaniowej i właściwej komisji Rady Miejskiej w Suszu, Burmistrz Susza może odstąpić od uregulowań zawartych w ust. 1 i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu o powierzchni przekraczającej 80m<sup>2</sup>, bez względu na wysokość osiąganego dochodu pod warunkiem nie posiadania przez wnioskodawcę ani jego współmałżonka tytułu prawnego do innego lokalu w granicach administracyjnych gminy.

## **Rozdział 12.**

### **Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz najem lokali powstałych w drodze adaptacji**

**§ 23.** 1. Burmistrz Susza podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń, wykaz lokali, które są przeznaczone do wykonania remontu przez przyszłego najemcę, określając: strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, termin składania oferty.

2. Informacja o lokalach umieszczana jest przez okres 2 tygodni i jest to jednocześnie termin w którym przyjmowane są oferty.

3. Lokale te mogą być wynajmowane osobom oczekującym na lokale zamienne i umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, jeżeli wyrażą one wolę wykonania remontu na koszt własny bez możliwości refundowania poniesionych kosztów remontu.

4. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną te lokale każdorazowo podejmuje Burmistrz Susza, po uprzednim zweryfikowaniu złożonych ofert, uwzględniając pozycję wniosku na liście przydziału.

5. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Burmistrza Susza zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z wynajmującym.

6. Skierowanie do zawarcia umowy najmu zostanie wydane po zakończeniu remontu i przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót.

**§ 24.** 1. W budynkach stanowiących 100% własności gminy za zgodą Burmistrza Susza dopuszcza się przeznaczenie pomieszczeń niemieszkalnych służących mieszkańcom do użytku wspólnego do nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, adaptacji w celu utworzenia bądź powiększenia lokali mieszkalnych, przeprowadzonych na koszt własny.

2. Najemcą lokalu o którym mowa w ust. 1 może być osoba, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, bądź najemcy lokali w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej a najemcy ci zamieszkują w lokalach znajdujących się bezpośrednio pod, nad lub obok pomieszczeń przewidzianych do adaptacji bez względu na osiągnięte dochody.

3. Zgoda Burmistrza Susza poprzedzona jest uzyskaniem opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu lokalu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Burmistrz Susza wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy.

## **Rozdział 13.**

### **Zasady wyrażania zgody na podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części**

**§ 25.** 1. Umowa podnajmu lokalu w całości lub w części albo użyczenia lokalu wymaga zgody wynajmującego, wyrażonej na piśmie.

2. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu następuje w przypadku udokumentowania:

- 1) pracy poza miejscem stałego zameldowania,

2) pobytu w zakładach opieki zdrowotnej powyżej 6 miesięcy (za wyjątkiem DPS),

3) pobytu w zakładzie karnym powyżej 6 miesięcy.

3. Umowa może być zawarta każdorazowo na okres nie dłuższy niż 1 rok, ale nie częściej niż dwukrotnie w stosunku do tego samego lokalu.

4. Oddanie lokalu lub jego części do używania bez zgody wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

#### **Rozdział 14. Kaucje mieszkaniowe.**

**§ 26. 1.** Osoby wskazane w skierowaniu do podpisania umowy najmu zobowiązują się do wpłacenia kaucji mieszkaniowej określonej w ust 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 pomieszczeń.

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 Susza może rozłożyć zapłatę kaucji mieszkaniowej na maksymalnie 6 miesięcznych rat.

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

#### **Rozdział 15.**

##### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych i na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 27. 1.** Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminnego należy składać w okresie od dnia 2 stycznia do dnia 30 czerwca każdego roku kalendarzowego.

2. Weryfikacja wniosków następuje w oparciu o punktację określoną w załączniku nr 1 uchwały.

3. Przy kwalifikowaniu wniosku do zawarcia umowy najmu uwzględnia się dodatkową powierzchnię mieszkalną w wysokości 10m<sup>2</sup> gdy wnioskodawca lub członek jego rodziny zabiegający wraz z nim o zawarcie umowy najmu, porusza się na wózku inwalidzkim, dotknięty jest chorobą nowotworową lub porażeniem mózgowym.

4. Kwalifikowanie osób i rodzin do umieszczenia na liście celem zawarcia umowy najmu na lokale mieszkalne odbywa się z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Susza, określa jej zakres działania i regulamin pracy, określa liczebność, kadencję i skład Komisji.

6. Listy osób i rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu sporządza się w miesiącu grudniu każdego roku kalendarzowego na rok następny, oddzielnie dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych i po zatwierdzeniu przez Burmistrza Susza podaje się do publicznej wiadomości w okresie od 15 stycznia do 15 lutego roku następnego.

7. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Osoby, rodziny które nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok po ponownym złożeniu wniosku.

8. W przypadku posiadania równej liczby punktów przez osoby umieszczone na liście przydziału, o kolejności przydziału decyduje Burmistrz Susza uwzględniając okres oczekiwania.

9. Umowy najmu zawierane są przez Zarządcę na podstawie pisemnego wskazania najemcy wystawionego przez Gminę.

10. Zawarcie umowy najmu poprzedzone jest umieszczeniem na rocznej liście zaopiniowanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

11. Nie przyjęcie trzech ofert lokali w danym roku przez osoby umieszczone na liście, powoduje skreślenie tych osób z listy przydziału przez Burmistrza Susza.

12. Wnioski osób, rodzin umieszczonych na listach podlegają sprawdzeniu:

1) po złożeniu wniosku o najem mieszkania,

2) przed zawarciem umowy najmu.

13. Sprawdzanie spełniania warunków może też być dokonywane przez cały okres oczekiwania, licząc od chwili zakwalifikowania na listę oczekujących do zawarcia umowy najmu.

14. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy przydziału lokali socjalnych na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie, a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

15. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania właściwego w sprawach mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta o każdej zmianie dotyczącej:

- 1) adresu zamieszkania,
- 2) sytuacji mieszkaniowej,
- 3) sytuacji finansowej.

W razie zaniedbania obowiązku o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

16. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku dotyczący sytuacji mieszkaniowej, finansowej oraz zmiany adresu zamieszkania, w przypadku skutecznego wezwania uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy najmu i skutkuje skreśleniem z listy przydziału.

**§ 28.** Osoby wynajmujące lokale mieszkalne opłacają czynsz z tytułu najmu, ustalony odrębną uchwałą, określającą również wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu.

**§ 29.** Traci moc 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.

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Susza.

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

Przewodniczący Rady

  
Zbigniew Skolimowski



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVII/127/2012  
Rady Miejskiej w Suszu z dnia 17 maja 2012 r.

**Burmistrz Susza rozpatruje wnioski o najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie wyłącznie kompletnie wypełnionego druku wniosku a zawarcie umowy najmu, złożonego w określonym terminie w oparciu o niżej podaną punktację.**

KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1. Dochody	1) w rodzinie wnioskodawcy poniżej 80% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego.	3 pkt	W przypadku braku świadczenia pracy, konieczne jest zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy. We wniosku należy podać potwierdzone średnie miesięczne dochody netto na jednego członka rodziny w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku włącznie ze świadczeniami rodzinnymi, alimentami oraz zasiłkami stałymi z pomocy społecznej członków rodziny wnioskodawcy. W przypadku braku potwierdzenia przez PUP o zarejestrowaniu i brak udokumentowanego dochodu skutkuje nie naliczaniem punktacji.
	2) w rodzinie wnioskodawcy poniżej 40% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego.	5 pkt	
	3) w gospodarstwie jednoosobowym wnioskodawcy-poniżej 100% najniższej emerytury.	3 pkt	
	4) w gospodarstwie jednoosobowym wnioskodawcy poniżej 60 % najniższej emerytury na osobę.	5 pkt	
	5) brak dochodu	10 pkt	
2. Zamieszkiwanie na terenie Gminy Susz.	1) Stałe zameldowanie i zamieszkiwanie na terenie Gminy Susz bezpośrednio przed dniem złożenia wniosku trwające ponad:		Meldunki podlegają poświadczeniu przez właściwe Biuro Meldunkowe.
	- 10 lat	10 pkt	
	- 5 lat	5 pkt	
	2) Zamieszkiwanie na terenie Gminy Susz, bez stałego zameldowania związane z zatrudnieniem	3 pkt	
3. Przegęszczenie	1) poniżej 3m <sup>2</sup> na osobę w miejscu zamieszkania	10 pkt	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego małżonków i jednoczesnego zamieszkiwania małżonków pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie innej jednostki (GOPS w Suszu) po przeprowadzeniu postępowania. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.
	2) od 3,01 do 4,00 m <sup>2</sup>	8 pkt	
	3) od 4,01 do mniej niż 5,0 m	5 pkt	
4. Wychowankowie domów dziecka i innych placówek wychowawczo-opiekuńczych	1) jeśli nie posiadają lub nie posiadali tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,	10 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu.
	2) opuszczający placówkę w roku złożenia wniosku.	15 pkt	
5. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) członkowie rodzin w których występuje przemoc	5 pkt	Wymagane stosowne orzeczenie o niepełnosprawności wraz z decyzją, zaświadczenie lekarskie potwierdzające stan zdrowia. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka specjalnej troski wymagane jest stosowne orzeczenie o niepełnosprawności wraz z decyzją o przyznaniu zasiłku pielęgnacyjnym.
	2) zamieszkujący z osobami poruszającymi się na wózku inwalidzkim,	3 pkt	
	3) wnioskodawca i członkowie jego rodziny poruszający się na wózku inwalidzkim lub wychowujący dzieci z porażeniem mózgowym lub chorobą nowotworową.	7 pkt	
	3) dzieci specjalnej troski.	3 pkt	
6. Okres oczekiwania	1) za każdy rok zabiegania o umieszczenie na liście, potwierdzony pozytywną kwalifikacją wniosku	1 pkt	Punktację nalicza się tylko za okres corocznego, nieprzerwanego składania wniosku, licząc wstecz od daty złożenia ostatniego wniosku podlegającego weryfikacji. Punktację zalicza się na podstawie protokołu Społecznej

	2) odmowa zawarcia umowy najmu trzech różnych ofert lokali w roku umieszczenia wniosku na liście przydziału,	- 8 pkt	Komisji Mieszkaniowej znajdującego się w aktach sprawy, potwierdzającego datę dopisania wniosku do listy.
	a każda następną odmowa	- 2 pkt	
7. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi:		Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta bądź Dzielnicowego. Punktację nalicza się jeśli wnioskodawca nie dokonał sam wymeldowania się z miejsca zamieszkiwania.
	1) osoby samotne	8 pkt	
	2) z dziećmi	10 pkt	
8. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Zaległości czynszowe ponad 3 - miesięczne	-8 pkt	Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za zapłatę czynszu. Całkowita spłata zaległości skutkuje ustaniem naliczania ujemnej punktacji.
	2) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną.	-10 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu.
	3) Wyrok sądowy orzekający o eksmisji z lokalu lub skuteczne wypowiedzenie umowy najmu.	-15 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie prawomocnego wyroku sądowego lub potwierdzenia zarządcy wypowiedzenia umowy najmu. Dobrowolne przekazanie lokalu wierzycielowi lub wycofanie wyroku z realizacji przez wierzyciela powoduje ustanie naliczania ujemnej punktacji.
	4) Sprzedanie posiadanego wcześniej mieszkania, domu, bądź sędowanie praw na dzieci lub innych członków rodziny oraz sądowe rozstrzygnięcie dotyczące prawa do wcześniej zajmowanego lokalu przez byłą żonę/męża ze spłatą udziału w lokalu.	-15 pkt	Wyrok sądowy, dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony.
	5) Samowolne zajęcie lokalu	-15 pkt	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy.

Uwagi:

1. Naliczenie punktacji za podane kryteria następować będzie na podstawie dostarczonej dokumentacji przez zainteresowaną osobę.
2. Zapis "-" (minus) w pkt 6 i 8 oznacza punkty ujemne.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*Zbigniew Skolimowski*