

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIV/ 61 /2007
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia 28 listopada 2007 r.**

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PRABUTY

Wysokość dochodu rodziny uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 1

- 1. Na liście lokali mieszkalnych mogą być umieszczone osoby, których dochód brutto w rodzinie w III kwartale roku, w którym rozpatrywany jest wniosek o przydział lokalu mieszkalnego nie przekroczył 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.**
- 2. Na liście lokali socjalnych mogą być umieszczone osoby, których dochód brutto w III kwartale roku, w którym rozpatrywany jest wniosek o przydział lokalu socjalnego nie przekroczył 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.**
- 3. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, bądź rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.**
- 4. Ustalając dochód, o którym mowa w § 1 ust. 1 i 2, liczyć należy dochody brutto ustalone na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych, uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków jego rodziny wspólnie z nim zameldowanych.**

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 2

Do poprawy warunków mieszkaniowych mogą być kwalifikowani wnioskodawcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, w których powierzchnia mieszkalna nie przekracza:**
 - a) 5 m²/osobę – w rodzinie dwu i więcej osobowej,**
 - b) 10 m²/osobę – w rodzinie jednoosobowej.**
- 2) zamieszkują w budynkach, w których:**
 - a) brak jest instalacji kanalizacyjnej,**
 - b) w.c. znajduje się poza budynkiem mieszkalnym,**
 - c) w.c. znajduje się w budynku mieszkalnym i użytkowany jest przez kilka rodzin,**
 - d) zajmowany przez wnioskodawcę lokal nie posiada kuchni.**

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

§ 3

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje rodzinom, które:
 - 1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - 2) są osobami narodowości polskiej zamieszkałymi poza granicami kraju i zostały zaproszone przez Radę Miejską w Prabutach do przyjazdu na pobyt stały,
 - 3) opuszczający domy dziecka, o ile przed przyjęciem do takich domów były zameldowane na pobyt stały w Prabutach, a ich sytuacja rodzinna nie pozawalała na powrót do lokalu mieszkalnego, w którym posiadały zameldowanie stałe,
 - 4) są umieszczone na liście lokali mieszkalnych ustalonej przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej w Prabutach.
2. Na liście lokali mieszkalnych mogą być umieszczeni wnioskodawcy spełniający warunki określone § 1 ust. 1 i § 2 pkt 1 i 2.
3. Spośród osób spełniających warunki określone w § 1 ust. 1 oraz § 2 w szczególności należy uwzględnić osoby samotnie wychowujące dzieci, rencistów i emerytów, a także rodziny wielodzietne liczące co najmniej troje dzieci.
4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) oczekują na lokal socjalny z zasobów gminy na podstawie prawomocnych wyroków sądowych,
 - 2) są umieszczone na liście lokali socjalnych ustalonej przez Komisję Mieszkaniową.
5. Zapis § 3 ust. 4 pkt 1 i 2 dotyczy osób, które posiadają stałe zameldowanie na terenie gminy Prabuty, bądź ostatnie zameldowanie stałe posiadały na terenie gminy Prabuty.
6. Na liście lokali socjalnych mogą być umieszczeni wnioskodawcy spełniający jednocześnie:
 - 1) warunki określone w § 1 ust. 2,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu *i nie zamieszkują w charakterze członka rodziny,*
 - 3) posiadają stałe zameldowanie na terenie gminy Prabuty, bądź ostatnie stałe zameldowanie posiadały na terenie gminy Prabuty.
- 6a. W szczególnych przypadkach Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona, po zasięgnięciu opinii Komisji Zdrowia, Opieki Socjalnej i Mieszkaniowej może zastosować zasady pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu na lokal mieszkalny, w takich sytuacjach jak:
 - 1)-ciężka choroba członków rodziny,
 - 2)-niepełnosprawność umysłowa,
 - 3)-notoryczne konflikty sąsiadów,
 - 4)-pozbawione zostały lokalu mieszkalnego na terenie gminy Prabuty w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
 - 5)-oraz inne przesłanki uznane za ważne społecznie.
7. Spośród osób spełniających warunki określone w § 1 ust. 2 w szczególności należy

uwzględnić osoby samotnie wychowujące dzieci, rencistów i emerytów, a także rodziny wielodzietne liczące co najmniej troje dzieci.

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

§ 4

1. Wdrożenie systemu zamiany mieszkań ma na celu:
 - 1) likwidowanie dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat, związanych z najmem lokalu (czynsz i świadczenia)
 - 2) poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów zasobów komunalnych
 - 3) zmniejszenie liczby dłużników i osób oczekujących na lokale socjalne
 - 4) prywatyzację zasobów komunalnych
2. Osoby zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą dokonywać zamiany na inny lokal należący do tego samego zasobu, spółdzielczy, stanowiący odrębną własność, zakładowy pod warunkiem uzyskania zgody przez właściciela, tj. Miasta i Gminy Prabuty.
3. Burmistrz przed dokonaniem zamiany może wyrazić zgodę bez uzyskania opinii Komisji Mieszkaniowej, gdy:
 - 1) w wyniku dokonania zamiany dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka rodziny zamieniającej się nie będzie mniejsza niż 5 m²,
 - 2) nie występuje zadłużenie w płatności czynszu i innych należności związanych z użytkowaniem lokalu.
4. Jeżeli w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka rodziny zamieniającej się będzie mniejsza niż 5 m² lub występować będzie zadłużenie w opłatach czynszowych, to wnioski takie będzie rozpatrywać Komisja Mieszkaniowa, określając sposób spłaty zadłużenia wnioskodawcy, który wyrazi zgodę na dobrowolną zamianę,
5. Osoby dokonujące zamian zobowiązane są do wykonywania wszelkich prac remontowych na własny koszt.
6. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal spółdzielczy, przed uzyskaniem zgody Gminy na zamianę, należy dostarczyć wstępną zgodę spółdzielni na dokonanie zamiany.
7. W przypadku zamiany lokalu komunalnego na lokal stanowiący odrębną własność, wnioskodawca – właściciel dostarcza umowę przedwstępną o przeniesieniu własności lokalu na najemcę lokalu komunalnego po dokonaniu zamiany w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc.
8. W przypadku zamiany pomiędzy osobami zajmującymi lokale mieszkalne będące własnością dwóch różnych gmin, przed dokonaniem zamiany należy dostarczyć wstępną zgodę innej gminy na dokonanie zamiany.

9. Jeżeli lokal posiadający wspólny korytarz z innym lokalem zostaje zwolniony, gmina może przeznaczyć go najemcy, który:
 - 2) zajmuje lokal posiadający wspólny korytarz z lokalem zwolnionym,
 - 3) na bieżąco reguluje należności z tytułu najmu,
 - 4) powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka rodziny najemcy jest mniejsza niż 7 m².
10. Jeżeli o poszerzenie ubiega się więcej niż jedna osoba, wówczas pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu posiadają osoby spełniające warunki pkt. 9 i legitymują się najdłuższym okresem posiadania uprawnień.
11. *Postanowienia ust.9 nie dotyczą najemców lokali socjalnych.*
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 5

1. Lokale tworzące zasób gminy mogą być oddawane w najem jedynie osobom spełniającym kryteria określone w § 1 i § 2, a w pierwszej kolejności z rodzinami wymienionymi w § 3 niniejszych Zasad.
2. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego złożone do 30 listopada danego roku, rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową w danym roku w celu umieszczenia na liście w roku następnym. O możliwości rozpatrzenia wniosków złożonych po ww. terminie decyduje Komisja.
3. Ilość rodzin umieszczonych na listach mieszkaniowych w danym roku ustalać będzie Komisja Mieszkaniowa w IV kwartale roku, w którym rozpatrywane są wnioski. Listy mieszkaniowe powinny powstać w terminie nie później niż do 31 stycznia roku następnego.
4. Przed ustaleniem list mieszkaniowych na dany rok Komisja Mieszkaniowa ustala projekty tych list sporządzone po przeprowadzeniu wizji lokalnych u wnioskodawców ubiegających się o lokal mieszkalny oraz rozmów z osobami ubiegającymi się o lokal socjalny.
5. Projekty list mieszkaniowych wywieszone będą do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 14 dni.
Ostateczne listy sporządza się po rozpatrzeniu wniesionych w terminie odwołań i wywiesza do publicznej wiadomości.
6. Warunki mieszkaniowe i dochodowe osób zakwalifikowanych do najmu lokalu powinny być ponownie zweryfikowane przed zawarciem umowy najmu, o ile osoba nie spełnia kryteriów, na podstawie których została zakwalifikowana do przyznania lokalu z zasobu gminy, zostaje skreślona z listy, o której mowa w ust. 2.
7. Burmistrz przyjmuje do realizacji listę mieszkaniową ustaloną przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miejską w Prabutach.
8. Listy mieszkaniowe winny być sporządzane na dany rok kalendarzowy.

9. Podpisanie umowy najmu następować będzie według kolejności umieszczenia na liście mieszkaniowej, z uwzględnieniem aktualnie przysługującej wielkości mieszkania (według ust. 10).
10. Zawierając umowy najmu, należy mieć na uwadze, aby powierzchnia użytkowa wynajmowanego lokalu mieszkalnego nie była mniejsza od 10 m², powierzchnia mieszkalna mieściła się w granicach od 5 – 7 m² w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w przypadku rodzin wieloosobowych, a w przypadku osób samotnych od 7 – 14 m², a wielkość wynajmowanego mieszkania nie przekraczała:
- 1) 35 m² powierzchni użytkowej w przypadku, gdy w lokalu tym ma zamieszkiwać jedna osoba,
 - 2) 40 m² powierzchni użytkowej w przypadku, gdy w lokalu tym mają zamieszkiwać dwie osoby,
 - 3) 45 m² powierzchni użytkowej w przypadku, gdy w lokalu tym mają zamieszkiwać trzy osoby,
 - 4) 55 m² powierzchni użytkowej w przypadku, gdy w lokalu tym mają zamieszkiwać cztery osoby,
 - 5) 65 m² powierzchni użytkowej w przypadku, gdy w lokalu tym mają zamieszkiwać pięć osób,
 - 6) 70 m² powierzchni użytkowej w przypadku, gdy w lokalu tym mają zamieszkiwać sześć i więcej osób.
11. Komisja Zdrowia, Opieki Socjalnej i Mieszkaniowej ustalając wielkość list lokali socjalnych i list lokali mieszkalnych oddawanych w najem na czas nieoznaczony, bierze pod uwagę:
- 1) ilość osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego w związku z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym,
 - 2) okoliczności, czy osoba ubiegająca się o lokal komunalny uzyskała taki lokal w ostatnich pięciu latach. W przypadku krótszego terminu, wniosek taki powinien być rozpatrywany po zaspokojeniu potrzeb osób ubiegających się o lokal komunalny raz pierwszy.
- 11a. W szczególnych przypadkach Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona, po zasięgnięciu opinii Komisji Zdrowia, Opieki Socjalnej i Mieszkaniowej może odstąpić od zapisu § 5 ust. 11 pkt. 2, w takich sytuacjach jak:
- 1) zdanie mieszkania, które wcześniej zostało przyznane przez Komisję Mieszkaniową,
 - 2) oraz inne przesłanki uznane za ważne społecznie.
12. Osoba umieszczona na liście mieszkaniowej, z którą nie nawiązano umowy najmu do końca roku, nie ma pierwszeństwa do umieszczenia jej na liście w roku przyszłym. Osoba ta będzie weryfikowana w roku następnym na ogólnych zasadach.
13. W przypadku, gdy osoba umieszczona na liście mieszkaniowej dwukrotnie nie wyrazi zgody na wynajęcie zaproponowanego jej lokalu bez uzasadnienia, to Komisja Mieszkaniowa jest uprawniona do skreślenia tej osoby z listy mieszkaniowej.
14. W przypadku wskazania przez gminę lokalu mieszkalnego osobie znajdującej się na liście przydziału mieszkań, gmina jest zobowiązana przygotować lokal do stanu używalności zgodnie z ustawą.
15. Należy dążyć do tego, aby poprzez modernizację niesamodzielnych lokali mieszkalnych

tworzyć samodzielne lokale mieszkalne w szczególności w przypadkach, gdy dany lokal, który ma być objęty modernizacją był wcześniej lokalem samodzielnym.

16. W miarę możliwości i uzasadnionych potrzeb winno się dokonywać przebudowy lokali mieszkalnych, poprzez zwiększenie lub zmniejszenie ich powierzchni użytkowej, o ile nie naruszy to praw osób trzecich.
17. Mieszkaniowy zasób Gminy Prabuty można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne, na koszt własny, po uzyskaniu zgody współwłaścicieli, adaptacji niewykorzystanych strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.
18. Wysokość kaucji mieszkaniowych naliczać będzie wynajmujący lub upoważniony przez niego administrator osobom, które będą zawierały umowy najmu na czas nieokreślony.
19. Zawarcie umowy najmu na lokal socjalny i zamienny oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu są wyłączone od wpłacenia kaucji.
20. Najemcy znajdujący się w trudnych warunkach materialnych, za zgodą wynajmującego mogą skorzystać z ulg w płaceniu kaucji, poprzez rozłożenie jej na raty miesięczne, płatne w ciągu jednego roku. Wynajmujący zamieszcza w umowie najmu adnotacje o wysokości kaucji, jej wpłacie bądź ulgach.
21. Wynajem lokali socjalnych.
 - 1) Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony do dwóch lat.
 - 2) Umowę najmu na lokal socjalny, po upływie oznaczonego w niej czasu, można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.
 - 3) Osoba ubiegająca się o przedłużenie najmu lokalu socjalnego nie może posiadać zadłużenia w opłatach czynszowych.
 - 4) W sytuacji, gdy osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego posiada zadłużenie w wysokości nie przekraczającej rocznych opłat czynszowych wraz z mediami – bez odsetek, istnieje wówczas możliwość przedłużenia umowy na okres jednego roku pod warunkiem:
 - a) dostarczenie porozumienia zawartego z zarządcą budynku, w którym zawarta by była treść, że przed podpisaniem umowy zostanie wpłacone 50 % zadłużenia bez odsetek, a pozostała część zostanie rozłożona na 12 miesięcznych rat, tj. na okres zawarcia umowy,
 - b) jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy już wcześniej miała podpisane takie porozumienie i nie wywiązała się z warunków porozumienia, umowa najmu na lokal socjalny nie zostanie jej przedłużona.
 - 5) W przypadku niespełnienia kryteriów dochodowych umożliwiających zawarcie umowy na lokal socjalny przez dotychczasowych najemców lokali socjalnych, którzy w momencie wynajmowania lokalu spełniali kryteria stawiane takim najemcom, zostaną wezwani do opuszczenia i wydania lokalu Gminie Prabuty. W przypadku niezastosowania się do wezwania Gmina Prabuty lub upoważniony administrator wystąpi na drogę postępowania sądowego o odzyskanie lokalu.
 - 6) Gmina Prabuty może przedłużyć umowę najmu na okres jednego roku

dotychczasowemu najemcy lokalu socjalnego, który spełnia kryterium dochodowe.

- 7) Osoby, którym wynajęto lokale socjalne w konsekwencji realizacji wyroku, a nie spełniających kryteriów dochodowych uprawniających ich do kolejnego zawarcia umowy najmu na lokal socjalny zostaną wezwane do wydania lokalu Gminie Prabuty. W przypadku niezastosowania się do wezwania Gmina Prabuty lub upoważniony administrator wystąpi na drogę postępowania sądowego o odzyskanie lokalu.

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

§ 6

1. W przypadku, gdy najemca opuścił lokal i dokonał rozwiązania umowy najmu, a w lokalu tym pozostali jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, gmina może zawrzeć z nimi umowę najmu, o ile osoby te zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego wyprowadzenia się.
Nie dotyczy to osób, które mają tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.
2. Gmina lub upoważniony administrator, może zawrzeć umowę najmu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, a zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.
3. Gmina lub upoważniony administrator może wypowiedzieć najem lokalu mieszkalnego jak i socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 7

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:
 - a) oddawane w najem rodzinom ośmio – i więcej osobowym umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych,
 - b) oddawane są w najem jako lokale o czynszu wolnym. Wysokość czynszu wolnego ustala się w drodze przetargu publicznego ograniczonego. W przetargu mogą wziąć udział jedynie mieszkańcy gminy lub osoby na stałe zameldowane na terenie gminy. Przetarg ogłasza i ustala ich warunki Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty. Koszt adaptacji i remontów lokalu ponosi przyszły najemca.
 - c) oddawane są do sprzedaży w drodze przetargu. Przetarg ogłasza i ustala ich warunki Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty. Koszt adaptacji i remontów lokalu ponosi przyszły najemca.