

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PRABUTY NA LATA 2013-2017**

§ 1

1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) Gmina – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Prabuty;
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty;
- 3) Rada – należy przez to rozumieć Radę Miasta i Gminy Prabuty;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 5) lokal socjalny – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 6) tymczasowe pomieszczenie – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Wysokość dochodu rodziny uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz inne kryterium, które należy spełnić przy ubieganiu się o przydział mieszkania z zasobów gminy.

§ 2

1. Na liście przydziału lokali mieszkalnych mogą być umieszczone osoby, których dochód brutto w rodzinie w II kwartale roku, w którym rozpatrywany jest wniosek o przydział lokalu mieszkalnego nie przekroczył 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie zamieszkują w charakterze członka rodziny z osobą która posiada tytuł prawny do innego lokalu (małżonek/małżonka).
2. Na liście lokali socjalnych mogą być umieszczone osoby, których dochód brutto w II 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. Na liście zamian mogą znajdować się osoby, które chcą poprawić swoją sytuację mieszkaniową bądź też osoby, które nie radzą sobie finansowo i chcą się zamienić na mieszkanie o niższych kosztach utrzymania.
4. 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.
5. 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.
6. Osoby ubiegające się o przydział mieszkania z Gminy nie mogą posiadać tytułu prawnego do innej nieruchomości. W przypadku małżonków prawo do innej nieruchomości nie może przysługiwać żadnemu z nich.
7. Zapis §1 ust. 1,2,3,4 dotyczy osób, które posiadają stałe zameldowanie na terenie gminy Prabuty, bądź ostatnie zameldowanie stałe posiadały na terenie gminy Prabuty.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3

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.

§ 4

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje rodzinom, które:
 - zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - są osobami narodowości polskiej zamieszkałymi poza granicami kraju i zostały zaproszone przez Radę Miejską w Prabutach do przyjazdu na pobyt stały,
 - opuszczający domy dziecka, o ile przed przyjęciem do takich domów były zameldowane na pobyt stały w Prabutach, a ich sytuacja rodzinna nie pozwała na powrót do lokalu mieszkalnego, w którym posiadały zameldowanie stałe,
 - są umieszczone na liście lokali mieszkalnych ustalonej przez Komisję Zdrowia, Opieki Socjalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta i Gminy Prabuty.
 2. Na liście przydziału mieszkań mogą być umieszczeni wnioskodawcy spełniający warunki określone § 1 ust. 1,6 i 7.
 3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - oczekują na lokal socjalny z zasobów gminy na podstawie prawomocnych wyroków sądowych,
 - są umieszczone na liście lokali socjalnych ustalonej przez Komisję Zdrowia, Opieki Socjalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta i Gminy Prabuty.
 4. 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:
 - ciężka choroba członków rodziny,
 - niepełnosprawność umysłowa,
 - notoryczne konflikty sąsiadów,
 - pozbawione zostały lokalu mieszkalnego na terenie gminy Prabuty w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
 - oraz inne przesłanki uznane za ważne społecznie.
- Zapis § 6a dotyczy zarówno osób znajdujących się na liście przydziału mieszkań oraz tych osób, które na liście się nie znajdują.
5. Spośród osób spełniających warunki określone w § 1 ust. 1,2,3 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.

§ 5

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:
 - nie występuje zadłużenie w płatności czynszu i innych należności związanych z użytkowaniem lokalu, w przypadku zamiany na lokal o wyższym standardzie i droższy w utrzymaniu.
 - W przypadku występowania zaległości można dokonać zamiany mieszkań na lokal tańszy w kosztach utrzymania.
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. Gmina nie będzie partycypowała w kosztach remontu.
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 zawartą w formie aktu notarialnego 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 spełnia jeden z warunków:
 - 1) zajmuje lokal posiadający wspólny korytarz z lokalem zwolnionym,
 - 2) na bieżąco reguluje należności z tytułu najmu,
 - 3) powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka rodziny najemcy jest mniejsza niż 7 m².

10. Jeżeli o powiększenie 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.
12. Zamiany mieszkań mogą być dokonywane bez konieczności znajdowania się na liście zamian lokali.

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

§ 6

1. Lokale tworzące zasób gminy mogą być oddawane w najem jedynie osobom spełniającym kryteria określone w § 1, a w pierwszej kolejności z rodzinami, o których mowa w § 3 ust. 5.
2. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego złożone do 30 kwietnia danego roku, rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową w III kwartale danego roku w celu umieszczenia na liście od miesiąca X. 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 III kwartale roku, w którym rozpatrywane są wnioski. Listy mieszkaniowe powinny powstać w terminie nie później niż do 31 października tego samego roku.
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 Miasta i Gminy Prabuty 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. Kolejność umieszczenia osób/rodzin na liście przydziału mieszkań, lokali socjalnych i zamian będzie alfabetyczna.
8. Burmistrz przyjmuje do realizacji listę mieszkaniową ustaloną przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miejską w Prabutach.
9. Komisja Zdrowia, Opieki Socjalnej i Mieszkaniowej ustalając wielkość list lokali socjalnych i list lokali mieszkalnych oddawanych w najem na czas nieoznaczony, bierze pod uwagę:

-ilość osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego w związku z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym,

-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.

10. W szczególnych przypadkach Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona, po zasięgnięciu opinii Komisji Zdrowia, Opieki Socjalnej i Mieszkaniowej może odstąpić od zapisu § 5 ust. 10 pkt. 2, w takich sytuacjach jak:

-zdanie mieszkania, które wcześniej zostało przyznane przez Komisję Mieszkaniową,
-oraz inne przesłanki uznane za ważne społecznie.

11. Osoba umieszczona na liście mieszkaniowej, z którą nie nawiązano umowy najmu do końca października, nie ma pierwszeństwa do umieszczenia jej na liście po nowej weryfikacji. Osoba ta będzie podlegała ponownej weryfikacji na ogólnych zasadach.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Lokale socjalne wynajmowane będą według następujących zasad:.

-Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony do 1 roku.

-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.

-Osoba ubiegająca się o przedłużenie najmu lokalu socjalnego nie może posiadać zadłużenia w opłatach czynszowych.

-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.

-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 mogą zostać 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. W przypadkach szczególnie uzasadnionych jeśli rodzina przekracza kryterium dochodowe pozwalające na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego gmina może zawrzeć umowę najmu na czas nie określony, tym samym przekształcając lokal socjalny w lokal mieszkalny.

-Gmina Prabuty może przedłużyć umowę najmu na okres jednego roku dotychczasowemu najemcy lokalu socjalnego, który spełnia kryterium dochodowe.

18. Gmina w razie zaistnienia takiej potrzeby może wystąpić z wnioskiem do Zarządcy nieruchomości o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego w pomieszczenie tymczasowe. Na wniosek Gminy Zarządca może cofnąć nadany wcześniej status lokalu tymczasowego i przywrócić status lokalu mieszkalnego lub socjalnego.
19. Umowa najmu na pomieszczenie tymczasowe zawierana będzie na czas określony.

§ 7

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 z zachowaniem 1-miesięcznego okresu 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.

§ 8

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:
 - a) oddawane w najem rodzinom 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.
 - d) można dokonać podziału mieszkania jeśli istnieje techniczna możliwość dokonania podziału mieszkania.