

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziorany, w tym lokali socjalnych

§ 1.1. O wynajem lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy mogą ubiegać się osoby, które zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których:

- 1) na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, wielkość lub wyposażenie techniczne nie jest odpowiednie dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym - na podstawie pisemnego wniosku tych osób,
- 4) zamieszkiwanie w lokalu o złym stanie technicznym - zawilgocenie, zagrzybienie powstałe z przyczyn niezależnych od najemcy.

3. Osoby wymienione w ust. 1 muszą spełniać ustalone niżej kryteria dochodowe:

1) przy najmie lokalu na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód (z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku) na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych do wynajęcia mieszkania, jak i w momencie zawierania umowy najmu;

2) przy najmie lokalu socjalnego średni miesięczny dochód (z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku) na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, zarówno w momencie zakwalifikowania na listę uprawnionych do wynajęcia mieszkania, jak i w momencie zawierania umowy najmu;

4. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu w przypadku gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 2. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy,
- 3) małżeństwom i osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, prowadzącym wspólnie gospodarstwo domowe, które wychowują dwoje lub więcej dzieci i posiadającym stałe dochody,
- 4) osobom samotnie wychowującym dwoje lub więcej dzieci i posiadającym stałe dochody,
- 5) osobom mieszkającym w budynku wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością remontu lub rozbiórki,
- 6) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej 5 lat,
- 7) nie posiadały i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej lub społecznej, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu określonego w § 1 ust. 3 pkt 2),
- 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Jeziorany, nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 3. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Jezioranach.

2. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawcę powiadamia się na piśmie.

3. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz w drodze Zarządzenia.

Okres funkcjonowania Komisji jest równy kadencji Rady Miejskiej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa pełni rolę organu opiniującego i doradczego. Skład ilościowy Komisji - 7 osób.

5. Lista osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu będzie sporządzana raz w roku, w przypadku wcześniejszej realizacji, zostanie sporządzona lista dodatkowa.

6. Kolejność na liście ustalona jest w porządku alfabetycznym, co nie oznacza kolejności przydziału lokalu.

7. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o lokal zobowiązane są do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie:

- 1) wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego,
- 2) zmiany sytuacji rodzinnej,
- 3) zmiany sytuacji mieszkaniowej lub miejsca zamieszkania,
- 4) zmiany sytuacji zdrowotnej.

8. Osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu podlegają skreśleniu z listy. Mogą się ubiegać ponownie o wynajęcie lokalu, na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 4.1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach odbywa się na wniosek najemców, wymaga zezwolenia właściciela i może nastąpić w przypadkach gdy:

- 1) względy zdrowotne uzasadniają konieczność zamieszkania w innym lokalu,
- 2) warunki rodzinne uzasadniają zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) najemca zajmuje lokal, którego powierzchnia nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi tj. 5m².

2. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań wobec związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym.

3. Z inicjatywy Gminy można dokonać zamiany na inny lokal w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku:

- 1) gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów,
- 2) pogorszenia warunków mieszkaniowych,
- 3) kiedy lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub gruntownego remontu połączonego z wykwaterowaniem zamieszkałych w nich rodzin.

5. Lokale socjalne podlegają zamianie na inny wolny lokal socjalny wyłącznie z uwagi na:

- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbiórki,
- 2) uznania lokalu za nienadający się na pobyt stały ludzi.

§ 5. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli lokator nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 6. Gmina może również zawrzeć umowę najmu:

- 1) z osobą, z którą rozwiązano umowę z przyczyn zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, po uprzednim uregulowaniu ciążyących na niej zobowiązań,
- 2) z osobą pozostałą w lokalu po opuszczeniu go przez głównego najemcę, która jest jego osobą bliską (zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione) jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu za zgodą osoby posiadającej tytuł prawny,
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu,
 - c) wybudował własny dom mieszkalny.

§ 7. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłacają należności czynszowe wobec wynajmującego i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu,
- 2) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy najmu,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) są mieszkańcami Gminy.

4. Gmina może w szczególnych przypadkach zawrzeć umowę najmu z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, jeżeli:

- a) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art.691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- b) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
- c) legitymuje się stałym zameldowaniem w tym lokalu.

5. Osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokalu pozostałego po opuszczeniu lokalu przez najemcę zobowiązane są w terminie trzech miesięcy do opróżnienia lokalu i wydania lokalu wynajmującemu.

§ 8. Wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody Gminy.

§ 9. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80m² będą oddawane w najem w drodze przetargu.