

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PIECKI

Rozdział 1.

Komunalne lokale mieszkalne oraz zasady ich przyznawania i wynajmowania

§ 1. 1. Najemcami komunalnego lokalu mieszkalnego mogą zostać osoby, spełniające łącznie następujące warunki:

- 1) znalazły się w trudnych warunkach mieszkaniowych, to jest:
 - a) nie mają zaspokojonych odpowiednich potrzeb mieszkaniowych,
 - b) powierzchnia obecnie zajmowanych pokoi przypadających na jedną osobę wynosi mniej niż 5 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i mniej niż 10 m² dla gospodarstwa jednoosobowego,
 - c) jeżeli dochód osoby samotnej, ubiegającej się o wynajem, jest nie wyższy niż 100% najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
 - d) jeżeli dochód na 1 członka gospodarstwa wieloosobowego jest nie wyższy niż 70% najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Najemcami komunalnego lokalu mieszkalnego nie mogą zostać osoby, które zbyły lokal lub budynek mieszkalny, dokonały dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego na lokal o niższym standardzie, utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu z powodu znęcania się nad rodziną, dewastowania lokalu lub zakłócania porządku domowego.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu należy sprawdzić ponownie warunki dochodowe, o których mowa w ust. 1 za okres 3 miesięcy kalendarzowych przed przydziałem lokalu mieszkalnego.

4. Komunalne lokale mieszkalne wynajmuje się na czas nieokreślony (za wyjątkiem najmu socjalnego lokali).

5. Określa się wysokość obniżki czynszu wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Wysokość obniżki czynszu.

L.p.	Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy	Wysokość obniżki
1.	80% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
2.	60% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
3.	40% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

§ 2. 1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo przyznania komunalnego lokalu mieszkalnego:

- 1) wynajem lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Piecki powinien następować w pierwszej kolejności w zależności od zaistniałych sytuacji na rzecz następujących osób:
 - a) pozbawionych mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrof lub pożaru,

- b) podlegających przekwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu kapitalnego, modernizacji lub sprzedaży,
- c) posiadających prawo do zamiennego lokalu mieszkalnego,
- d) opuszczających dom dziecka pełnoletnim sierotom, które przed pobytem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Piecki,
- e) pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, spełniającym kryteria opisane w uchwale.

2. W przypadkach nie wymagających natychmiastowego działania decyzje w sprawach wymienionych w ust. 1 podejmuje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 3. 1. Pozostałe przypadki, w których Gmina Piecki może wynająć komunalny lokal mieszkalny osobom:

- 1) dokonującym zamiany mieszkania zgodnie z Rozdziałem III,

§ 4. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, samowolnie zajęły lokal mieszkalny oraz, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy:

- 1) po wyprowadzeniu się najemcy i pozostawieniu w lokalu komunalnym osób uprawnionych do jego zajmowania wspólnie z najemcą - wynajem może nastąpić na rzecz tych osób, po spełnieniu kryterium dochodowego, o którym mowa w § 1,
- 2) nie można zawrzeć umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piecki z osobami, które zamieszkują lokal w wyniku samowolnego zajęcia,
- 3) jeżeli po śmierci najemcy w lokalu mieszkalnym pozostały osoby, które nie wstąpiły w trybie Kodeksu cywilnego w stosunek najmu zobowiązane są do opuszczenia lokalu.

§ 5. Tryb postępowania przy ustalaniu osób uprawnionych do uzyskania mieszkania komunalnego.

1. Ustalanie osób spełniających kryteria zawarte w § 1 następuje w formie wykazu sporządzonego na każdy rok przez Wójta Gminy przy współudziale Komisji Mieszkaniowej.

2. Wykaz winien być sporządzony przy zachowaniu kolejności lat w odniesieniu do spraw dotychczas nie załatwionych.

3. Odmowa przyjęcia proponowanego mieszkania standardowo wyremontowanego bez dostatecznego pisemnego uzasadnienia powoduje przeniesienie osoby (rodziny) na ostatnią pozycję wykazu.

4. Odmowa przyjęcia proponowanego mieszkania do remontu we własnym zakresie i na własny koszt nie powoduje żadnych negatywnych skutków, o których mowa w ust. 3.

5. Wykaz, o którym mowa w ust. 1, winien być sporządzony do 31 stycznia każdego roku na podstawie złożonych wniosków do końca miesiąca grudnia danego roku kalendarzowego.

6. Informacja o ustalonym projekcie wykazu zostanie podana do publicznej wiadomości przez wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy w Pieckach wraz z informacją o terminie i miejscu składania uwag, odwołań i zastrzeżeń w terminie 14 dni, licząc od dnia wywieszenia tej informacji.

7. Uwagi, odwołania i zastrzeżenia przyjmuje, rozpatruje i opiniuje Komisja Mieszkaniowa. Ostateczny wykaz zatwierdza Wójt Gminy Piecki.

8. Zwolnione mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone są do dalszego wynajmowania i należy je proponować zgodnie z niniejszymi zasadami.

Rozdział 2. **Najem socjalny lokali**

§ 6. Najem socjalny lokali - zasady

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy mogą być przeznaczone do najmu socjalnego. Lokal ten może być o obniżonym standardzie technicznym.

2. Najemcami lokali w najmie socjalnym mogą zostać wyłącznie osoby, które w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego uzyskały prawo do najmu socjalnego lokalu oraz osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i znalazły się w niedostatku.

3. Przez osoby, które znalazły się w niedostatku, należy rozumieć osoby, których dochód:

- a) na 1 osobę w rodzinie nie przekracza 50% najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem socjalny lokalu,
- b) w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70% najniższej emerytury w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o najem socjalny lokalu.

4. Umowa o najem socjalny lokalu będzie zawierana na czas oznaczony nie dłużej niż dwa lata. Po upływie tego okresu umowę można zawrzeć na dalszy okres, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej jej zawarcie.

5. Jeżeli po upływie okresu, na który była zawarta umowa najmu socjalnego lokalu ulegnie zmianie sytuacja materialna najemcy, w sposób dyskwalifikujący zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego, do czasu opróżnienia takiego lokalu lub zmiany umowy najmu (na wniosek zainteresowanego) uiszcza on co miesiąc odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 7. Tryb postępowania przy ustalaniu osób uprawnionych do zawierania umów na najem socjalny lokalu.

1. Ustalenia osób spełniających kryteria zawarte w § 6 następuje w formie wykazu sporządzonego przez Wójta Gminy przy współdziałaniu Komisji Mieszkaniowej. Wykaz winien być sporządzony do 31 stycznia każdego roku na podstawie wniosków i orzeczeń sądowych złożonych do końca grudnia danego roku kalendarzowego.

2. Informacja o ustalonym wykazie zostanie podana do publicznej wiadomości przez wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy w Pieckach.

3. Odmowa przyjęcia proponowanego lokalu bez dostatecznego pisemnego uzasadnienia powoduje przeniesienie osoby /rodziny/ na ostatnią pozycję wykazu.

4. Uwagi, odwołania i zastrzeżenia przyjmuje, rozpatruje i opiniuje Komisja Mieszkaniowa.

5. Zwolnione mieszkania komunalne z zasobów mieszkaniowych gminy należy proponować zgodnie z niniejszymi zasadami.

Rozdział 3. **Zamiana lokali mieszkalnych**

§ 8. Tryb postępowania przy zamianach lokali.

1. Najemcy mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy gminy mogą dokonywać zamiany mieszkań, za zgodą wynajmującego, w obrębie zasobu lokali komunalnych gminy z najemcami mieszkającymi w innym zasobie.

2. Zamiana może również polegać na przekazaniu najemcy lokalu komunalnego praw do lokalu:

- a) o mniejszej powierzchni i takim samym lub zbliżonym standardzie w zamian za zwolniony lokal, o powierzchni większej,
- b) o takiej samej lub większej powierzchni, jeżeli dotyczy to lokalu wymagającego remontu, a najemca zadeklaruje wykonanie go we własnym zakresie i na swój koszt.

3. W uzasadnionych przypadkach najemcy lokali, którzy ze względu na swoje warunki zdrowotne lub inwalidztwo potwierdzone odpowiednim orzeczeniem lekarskim mają trudności w korzystaniu z lokalu, mogą składać wnioski o zamianę mieszkania na inne, lub odpowiednie do swojego stanu zdrowia.

4. Zgodę na dokonanie zamiany lokali wyrażają najemca oraz wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu.

5. Osoby dokonujące wzajemnej zamiany mieszkań nie mogą żądać od wynajmującego pokrywania kosztów remontu zamienianych lokali.

6. Gmina może zaproponować zamianę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków najmu,
- 2) w wyniku zamiany gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal,
- 3) jeżeli lokal obecnie zajmowany jest przeznaczony do zbycia przez gminę w drodze przetargu.

7. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej w przypadku, gdy:

- a) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- b) najemca ubiega się o zamianę lokalu o niższym standardzie.

Rozdział 4.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb, wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 9. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany w budynku wyposażony w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej,
- 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględnić będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą,
- 6) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 511 z późn. zm.), wskazany lokal uwzględnić będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę,
- 7) w przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględnić będzie to prawo.

Rozdział 5.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 10. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane, jednak nie więcej niż do 1 lokalu z tego zasobu.

2. Gmina Piecki przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

Rozdział 6.

Kontrola społeczna

§ 11. Komisja Mieszkaniowa.

1. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy oraz ustala jej zakres i tryb działania.

2. Komisja spełnia funkcję opiniodawczą i kontrolną przy rozpatrywaniu wniosków o najem mieszkań komunalnych oraz podejmowaniu decyzji w zakresie przeznaczania mieszkań do wynajmu.