

**ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BANIE MAZURSKIE.**

Rozdział 1.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

- § 1. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się:
- 1) do 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 2) do 150% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
- § 2. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony ustala się:
- 1) do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 2) do 80% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
- § 3. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:
- 1) w gospodarstwie jednoosobowym o 10% dla najemcy, którego dochód liczony w okresie ostatnich trzech pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza 40% kwoty najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym o 10% dla najemców, których dochód liczony w okresie ostatnich trzech pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza na jedną osobę 30% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

- § 4. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się, gdy spełnia on co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:
- 1) Zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 8 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 20 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) Najemca bądź członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną i zamieszkuje w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie bądź zamieszkuje w lokalu, który ze względu na położenie, wielkość i wyposażenie nie jest odpowiedni dla najemcy ze względu na stan zdrowia, potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim.
 - 3) Brak wyposażenia lokalu w instalacje lub urządzenia (między innymi brak jest instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej);
 - 4) Zamieszkuje w lokalu w złym stanie technicznym, nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego

Rozdział 3.

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

- § 5.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, przysługuje osobie, która zamieszkuje na terenie gminy Banie Mazurskie i która spełnia, co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:
- 1) której na podstawie orzeczenia sądowego przysługuje prawo do lokalu zamiennego
 - 2) pozostała w lokalu po zgonie najemcy: rodzicom, dzieciom, pełnoletniemu rodzeństwu oraz wnukom, którzy stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci;
 - 3) zajmuje lokal należący do zasobu gminy i spłacił zadłużenie, które stało się przyczyną wypowiedzenia umowy najmy;
 - 4) osobom, które wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt, na warunkach określonych w odrębnej umowie;
 - 5) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. W szczególnych przypadkach, nieprzewidzianych niniejszą uchwałą Wójt Gminy Banie Mazurskie może przydzielić lokal innym osobom, pomijając pierwszeństwo po uprzednim zaopiniowaniu wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
- § 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają, co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:
- 1) są osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie, – jeżeli okoliczność ta została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądu lub potwierdzona przez służby bądź instytucje zajmujące się pomocą osobom pokrzywdzonym, jednocześnie stale zamieszkują na terenie gminy Banie Mazurskie;
 - 2) są osobami przebywającymi lub opuszczającymi placówki opiekuńczo-wychowawcze, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie gminy Banie Mazurskie;
 - 3) są osobami bezdomnymi w rozumieniu art. 6 ust. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, są osobami opuszczającymi schroniska dla bezdomnych, domy samotnych matek i inne tego typu placówki;
 - 4) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.
2. W przypadku osób, które posiadają prawomocne wyroki sądowe o eksmisji z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy zawieraniu umowy najmu ust. 1 nie ma zastosowania.
3. W uzasadnionych przypadkach nieprzewidzianych niniejszą uchwałą Wójt Gminy Banie Mazurskie może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z pominięciem pierwszeństwa określonego w ust.1.
- § 7. 1. Ustala się zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wytypowanych przez Gminę Banie Mazurskie do remontu „Mieszkanie za remont” na własny koszt przyszłego najemcy. Umowy najmu w ramach „Mieszkania za remont” mogą być zawierane z osobami, które złożą oświadczenie o posiadaniu środków niezbędnych do wykonania remontu lokalu mieszkalnego w zakresie wskazanym w umowie zawartej z wynajmującym.
2. Do remontu na własny koszt przyszłego najemcy mogą być przeznaczone w szczególności lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu.
3. Wykaz lokali w ramach „Mieszkania za remont” sporządza Wójt Gminy Banie Mazurskie w drodze zarządzenia. W zarządzeniu zostanie określona struktura lokali, zakres prac remontowych oraz szacunkowy koszt remontu lokali wytypowanych w ramach „Mieszkania za remont”.
4. Szczegółowy zakres niezbędny do wykonania prac oraz zasady ich wykonania określa umowa

remontu lokalu mieszkalnego, zawarta pomiędzy wykonującym remont, a Gminą Banie Mazurskie na okres do 12 miesięcy możliwością ewentualnego przedłużenia.

5. Wykonanie dokumentacji projektowej, kosztorysowej oraz wszelkie niezbędne uzgodnienia odbywają się na koszt przyszłego najemcy.

6. Warunkiem podpisania umowy najmu będzie odbiór wykonanych prac remontowych przez Gminę.

7. Po wykonaniu remontu bez zastrzeżeń wniesionych przez właściciela lokalu oraz inne organy, umowa z przyszłym najemcą może być zawarta na czas nieokreślony.

8. Data wpływu wniosku o zawarcie umowy o remont decyduje o kolejności rozpatrywania wniosku.

Rozdział 4.

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.

§ 8. 1. Ustala się następujące warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w trybie porozumienia między najemcami:

- 1) dokonanie zamiany może nastąpić pomiędzy najemcami na wniosek zainteresowanych,
- 2) nie może być zawarta umowa najmu uchylająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej.

2. W przypadku, uzasadnionym względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym przez komisję lekarską (orzekającą o stanie jego zdrowia), może być dokonana zamiana lokalu na inny wolny lokal.

3. Dopuszcza się zamianę lokali, z których jeden jest zadłużony na następujących zasadach:

- 1) najemca lokalu zadłużonego przechodzi na lokal mniejszy,
- 2) najemca, z którym jest dokonywana zamiana spłaca zaległości czynszowe i pochodne najemcy zadłużonego.

4. Dopuszcza się zamianę lokali przez osoby zajmujące lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach na następujących warunkach:

- 1) dokonanie zamiany może nastąpić pomiędzy najemcami nie posiadającymi zaległości z tytułu czynszu lub innych dodatkowych obciążeń związanych z eksploatacją najmowanego lokalu,
- 2) nie może być zawarta umowa najmu uchylająca normom zagęszczenia powierzchni mieszkalnej, przyjętej w niniejszej uchwale.

5. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań pomiędzy sobą, składają wnioski do dysponentów tych lokali. We wniosku należy podać powody takiej zamiany.

6. Wójt podejmuje decyzję o wyrażeniu zgody na zamianę mieszkań pozostających w zasobach gminy, a także w przypadku, kiedy jedno z zamienianych mieszkań pozostaje w zasobach gminy.

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

- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbioru,
- 2) uznania lokalu za nie nadający się na stały pobyt ludzi,
- 3) klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł prawny do innego lokalu zobowiązany jest opróżnić lokal z osób w nim zamieszkujących.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i pozostawienie w lokalu osób bliskich w rozumieniu zapisów art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Wójt Gminy Banie Mazurskie może wyrazić zgodę na wstąpienie w stosunek najmu lokalu pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie wymienione poniżej kryteria:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 3 lata;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniałby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych;
 - 3) wywiązują się z obowiązków lokatora w szczególności przestrzegają zapisów regulaminu porządku domowego;
 - 4) osoby te nie zalegają z opłatą czynszu.
- § 10. Warunek, o którym mowa w §9 ust. 2 pkt 4 uznaje się za spełniony w przypadku zawarcia ugody -spłaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się zapłacić zobowiązanie.

Rozdział 6.

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

- § 11. 1. Osoby ubiegające się najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z udokumentowaniem wymogów określonych w niniejszej uchwale do Wójta Gminy Banie Mazurskie.
2. Wójt Gminy Banie Mazurskie zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i regulamin działania.
 3. Wnioski o zawarcie umowy najmu weryfikowane są pod względem formalnym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
 4. Komisja opiniuje wnioski w IV kwartale każdego roku, a w uzasadnionych przypadkach niezwłocznie
 5. Rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski zarejestrowane do dnia 30 września, natomiast wnioski zarejestrowane po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w czwartym kwartale następnego roku.
 6. Wnioskodawców, spełniających kryteria do otrzymania lokalu mieszkaniowego zasobu Gminy, wprowadza się do rejestru osób oczekujących na lokal zwanego dalej „rejestrem oczekujących”
 7. Komisja rozpatrując wnioski może żądać od Wnioskodawcy złożenia dokumentów potwierdzających dane ujęte we wniosku.
 8. Osoby, zakwalifikowane do otrzymania lokalu, przed zawarciem umowy najmu lokalu zobowiązane są do dostarczenia aktualizacji wniosku.
 9. Wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Wójt Gminy Banie Mazurskie.
 10. Wójt Gminy skreśla z listy osoby oczekujące na przydział lokalu, które:
 - 1) przed propozycją zawarcia umowy najmu, pomimo wezwania, nie dostarczyły aktualnych danych o sytuacji i dochodach gospodarstwa domowego;
 - 2) po weryfikacji zaktualizowanych danych nie spełniają kryteriów określonych niniejszą uchwałą umożliwiających zawarcie z nimi umowy najmu lokalu;
 - 3) zrezygnowały z ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 4) podały nieprawdziwe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej lub finansowej;

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu służbowego.

- § 12. 1. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego Gminy wyodrębnione zostają dwa mieszkania służbowe, które mieszczą się w budynku przy ul. Kościuszki 1 w Baniach Mazurskich.
2. O najem mieszkania służbowego mogą ubiegać się osoby, które zatrudnione są w gminnych jednostkach budżetowych, samorządowych instytucjach kultury, w systemie opieki zdrowotnej.

3. Wniosek o przydział mieszkania służbowego należy składać do Wójta Gminy Banie Mazurskie.
4. Do wniosku należy załączyć następujące dokumenty:
- kserokopia umowy o pracę
 - oświadczenie o sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy
5. Wnioski osób o wynajem lokalu służbowego opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa określona w §11.
6. Umowa najmu mieszkania służbowego zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 8.

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

- § 13. Lokal dla osób niepełnosprawnych winien znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób, w którym przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami odbywa się bez barier, a pomieszczenia higieniczno-sanitarne przystosowane jest w sposób zapewniający:
- 1) odpowiednią przestrzeń manewrową;
 - 2) dostęp do miski ustępowej i umywalki;
 - 3) uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

- § 14. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy społecznej.
2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Dyrektor Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Baniach Mazurskich składa do Wójta Gminy umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów, jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

Rozdział 10.

Kryteria i sposób oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

- § 15. 1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80m² w pierwszej kolejności oddawane będą w najem rodzinom wielodzietnym, spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale.
2. W przypadku braku osób lub potrzeb, o których mowa w niniejszej uchwale lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być przedmiotem:
- 1) podziału na dwa odrębne lokale, jeżeli warunki techniczne pozwalają na dokonanie takich prac;
 - 2) zasiedlenia w drodze przetargu nieograniczonego;
 - 3) sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stefania Urbańska