

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LESKO

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lesko członkom wspólnoty samorządowej.

§ 2

Ileokroć w niniejszych Zasadach mowa jest o:

- 1) **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Lesko,
- 3) **Wynajmujący** – należy przez to rozumieć Gminę Lesko,
- 4) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Lesko,
- 5) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Lesku,
- 6) **Mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy,
- 7) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) **Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć organ opiniodawczy powołany zarządzeniem przez Burmistrza Miasta i Gminy Lesko.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego oraz inne kryterium, które należy spełnić przy ubieganiu się o przydział mieszkania z zasobów gminy oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3

1. Na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego mogą być umieszczone osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 150% 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 oczekujących na przydział lokalu socjalnego mogą być umieszczone osoby, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% najniższej 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 ust. 1 i 2, liczyć należy dochody ustalone na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych, uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków jego rodziny wspólnie z nim zamieszkających.
6. Osoby ubiegające się o przydział mieszkania z Gminy nie mogą posiadać na warunkach prawa własności tytułu prawnego do innej nieruchomości. W przypadku małżonków prawo własności do innej nieruchomości nie może przysługiwać żadnemu z nich.
7. Zapisy ust. 1-4 dotyczą osób, które zamieszkują na terenie Gminy Lesko powyżej 10 lat, bądź ostatnie zameldowanie stałe posiadały na terenie Gminy Lesko.

§ 4

1. Obniżka czynszu zależy od dochodu gospodarstwa domowego najemcy i może wynosić odpowiednio:
 - 1) 20% czynszu najmu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - b) 30% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
 - 2) 10% czynszu najmu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 40% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Obniżki czynszu dokonuje się na pisemny wniosek najemcy.
3. Gmina może odstąpić od obniżenia czynszu w przypadku, gdy przeprowadzony wywiad środowiskowy wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonym wniosku o obniżenie czynszu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki oraz posiadane zasoby finansowe.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5

1. 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) w.c. znajduje się w budynku mieszkalnym i użytkowany jest przez kilka rodzin;
 - a) łazienka znajduje się w budynku mieszkalnym i użytkowany jest przez kilka rodzin;
 - b) lokal jest bez instalacji C.O.
2. Ponadto do poprawy warunków mieszkaniowych mogą być kwalifikowani wnioskodawcy, których lokal jest nieprzystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych, w przypadku, gdy jednym z lokatorów jest osoba niepełnosprawna ruchowo.

Rozdział 4

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

§ 6

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje rodzinom, które:
 - 1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bądź też utraciły lokal mieszkalny na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych,
 - 2) są osobami narodowości polskiej zamieszkałymi poza granicami kraju i zostały zaproszone przez Radę Miejską w Lesku do przyjazdu na pobyt stały,
 - 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą o ile przed przyjęciem do takich domów lub placówek były zameldowane na pobyt stały na terenie gminy Lesko, a ich sytuacja rodzinna nie pozwalała na powrót do lokalu mieszkalnego, w którym posiadały zameldowanie stałe,
 - 4) osobom bezdomnym, których ostatnie miejsce stałego zameldowania znajdowało się na terenie Miasta i Gminy Lesko.
2. Na liście przydziału mieszkań mogą być umieszczeni wnioskodawcy spełniający warunki określone w § 3 ust. 1, 6 i 7.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru,
 - 2) na mocy prawomocnych wyroków sądowych uzyskały prawo do lokali socjalnych,
 - 3) są osobami bezdomnymi,
 - 4) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę.

4. W szczególnych przypadkach Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona, po wcześniejszym przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego i wyrażeniu opinii Komisji Mieszkaniowej może zastosować zasadę 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) utrata lokalu mieszkalnego na terenie gminy Lesko w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
 - 5) inne przesłanki uznane za ważne społecznie.
5. Spośród osób spełniających warunki określone w § 3 ust. 1, 2 i 3 w szczególności należy uwzględnić osoby samotnie wychowujące dzieci, rencistów i emerytów, a także rodziny wielodzietne.

Rozdział 5

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

§ 7

1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 zamiana lokali następuje na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie oraz gdy na zamianę wyrażają zgodę wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały w tych lokalach za zgodą Wynajmującego te lokale.
4. Odmowa zgody na dokonanie dobrowolnej zamiany następuje w przypadkach:
 - 1) gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany nastąpi nadmierne zaludnienie;
 - 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą czynszu i należności za lokal, z zastrzeżeniem ust. 5;
 - 3) gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.
5. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wynajmujący może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.
6. Na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę jego lokalu na inny wolny lokal z tego zasobu, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

§ 8

Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego, Wynajmujący może zawrzeć z nim nową umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

Rozdział 6

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

§ 9

1. Osoba ubiegająca się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składa wniosek o najem lokalu w Urzędzie Miasta i Gminy Lesko.
2. Nie podlegają weryfikacji wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, które zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub w części w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku.

Wniosek powinien zawierać:

- 1) dane wnioskodawcy: nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;
 - 2) dane osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy: imię i nazwisko, rok urodzenia, pokrewieństwo;
 - 3) informacje na temat dotychczas zajmowanego mieszkania: liczba pomieszczeń, metraż, lokalizacja, standard mieszkania;
 - 4) oświadczenie o wysokości dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku wraz z załącznikami potwierdzającymi wysokość dochodów;
 - 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wnioskodawcy.
3. Burmistrz może zlecić Miejsko - Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Lesku przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych zawartych we wniosku o wynajęcie lokalu.
 4. Kolejność umieszczenia osób/rodzin na liście oczekujących na przydział mieszkań, lokali socjalnych i zamian będzie wynikała z kolejności składania wniosków, według daty złożenia wniosku oraz w oparciu o kryteria dochodowe określone w § 3.
 5. Przed umieszczeniem wnioskodawców na liście oczekujących na przydział mieszkania, lokalu socjalnego i zamiany lokalu, każdy wniosek zostanie poddany weryfikacji przez organ opiniodawczy w sprawach najmu, jakim jest Komisja Mieszkaniowa.

Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków o przydział lokali mieszkalnych, w tym socjalnych oraz zamian,
 - 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.
6. Kolejność zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego następuje według kolejności umieszczania na liście.
 7. Warunki mieszkaniowe i dochodowe osób umieszczonych na liście oczekujących na przydział mieszkania powinny być ponownie zweryfikowane przed zawarciem umowy najmu. Jeśli osoba, nie będzie spełniała kryteriów, na podstawie których została zakwalifikowana do przyznania lokalu z zasobu gminy, zostanie skreślona z listy oczekujących na przydział mieszkania.

8. W przypadku, gdy osoba umieszczona na liście oczekujących na mieszkanie dwukrotnie nie wyrazi zgody na wynajęcie zaproponowanego jej lokalu bez uzasadnienia, zostanie skreślona z listy oczekujących na przydział mieszkania.
9. 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.
10. 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.
11. Mieszkaniowy zasób Gminy Lesko 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 Lesko i Wspólnot Mieszkaniowych, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.
12. Lokale socjalne wynajmowane będą według następujących zasad:
 - 1) umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony do 3 lat,
 - 2) umowę najmu na lokal socjalny, w okresie związania stron tą umową, można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy,
 - 3) osoba ubiegająca się o przedłużenie obowiązującej strony umowy najmu lokalu socjalnego nie może posiadać zadłużenia w opłatach czynszowych.
13. W sytuacji, gdy osoba ubiegająca się o przedłużenie obowiązującej 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 nie przekraczający jednego roku pod warunkiem:
 - 1) 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,
 - 2) 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.
14. 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 Lesko. W przypadku niezastosowania się do wezwania Gmina Lesko lub upoważniony administrator wystąpi na drogę postępowania sądowego o odzyskanie lokalu.
15. 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.

16. 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.
17. Umowa najmu na pomieszczenie tymczasowe zawierana będzie na czas określony.

Rozdział 7

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

§ 10

1. W przypadku, gdy najemca opuścił lokal i dokonał rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego, 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.
2. Gmina lub upoważniony administrator, może zawrzeć umowę najmu z osobami, które wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8

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

§ 11

1. Do oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m² nie przyjmuje się odrębnych kryteriów.
2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:
 - a) oddawane w najem rodzinom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych,
 - b) można dokonać podziału mieszkania jeśli istnieje techniczna możliwość dokonania podziału mieszkania.

Rozdział 9

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 12

Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych.

§ 13

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę.
2. Mieszkania chronione będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na czas oznaczony.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lesku

mgr Dariusz Kotyła