

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy.**

§ 1

1. O najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby pełnoletnie zamieszkujące na stałe przez okres nie krótszy niż 3 lata lub pracujące na terenie gminy przez okres nie krótszy niż 3 lata, które nie są głównymi najemcami mieszkalnych lokali komunalnych, spółdzielczych jak również właścicielami lokali bądź budynków mieszkalnych.
2. Druk wniosku o najem lokalu komunalnego wydaje Biuro ds. budownictwa, inwestycji, remontów i gospodarki komunalnej.
3. Wnioskodawca zobowiązany jest podać we wniosku:
 - adres zamieszkania potwierdzony przez organ meldunkowy,
 - dane o zajmowanym obecnie mieszkaniu, potwierdzone przez właściciela bądź zarządcę lokalu,
 - dane o dochodach brutto rodziny z okresu 3-miesięcznego uzyskane:
 - a/ u pracodawcy, z tytułu zatrudnienia, zlecenia lub umowy o dzieło,
 - b/ z prowadzonej działalności gospodarczej, potwierdzone przez właściwy urząd skarbowy,
 - c/ z tytułu ubezpieczenia społecznego,
 - d/ w ośrodku pomocy społecznej – z tytułu otrzymanej pomocy socjalnej,
 - e/ w urzędzie pracy – z tytułu otrzymanego zasiłku dla bezrobotnych.
 - f/ inne.
4. Wnioski o najem są przyjmowane i rejestrowane w Biurze określonym w pkt.2.
5. Wnioskodawca w terminie 14-tu dni od daty złożenia kompletnego wniosku winien otrzymać informację o zarejestrowanym wniosku oraz o dalszym postępowaniu. W razie niekompletności wniosku, wnioskodawca otrzymuje informację o zakresie jego uzupełnienia.
6. Wzór wniosku, o którym mowa w pkt. 2 zawiera załącznik nr 2 do niniejszych zasad.
7. a/ Wynajmującym jest gmina reprezentowana przez podmiot upoważniony przez Burmistrza Miasta Strumienia pełniący funkcję zarządcy.
b/ Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy osobą najemcy a wynajmującym (zarządcą) na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez organ gminy lub wyroku sądowego ustalającego stosunek najmu.

§ 2

1. Pierwszeństwo najmu komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przyznaje się osobom:
 - uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, orzeczenia sądowego lub posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku podlegającym rozbiórce lub wykupowi w związku z inwestycjami gminy lub z uwagi na jego stan techniczny,
 - które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
 - które posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu przeprowadzenia remontu związanego z zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - niepełnosprawnym inwalidom trwale niezdolnym do pracy lub rodzinom, w których skład wchodzi takie osoby,
 - rodzinom wielodzietnym posiadającym 4 lub więcej dzieci.
2. Lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, mogą być również najmowane przez osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągające dochód nie wyższy niż:
 - a/ 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, biorąc pod uwagę średni miesięczny dochód zainteresowanego z 3-ch ostatnich miesięcy poprzedzających datę zarejestrowania wniosku,
 - b/ 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, na jednego członka, biorąc pod uwagę średni miesięczny dochód zainteresowanego z okresu, o którym mowa w pkt. 1 poprzedzającego datę kwalifikacji wniosku.
3. Do dochodu, o którym mowa w pkt. 2 wlicza się przeliczone na członka rodziny dochody obliczone wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
4. W rozumieniu niniejszych zasad za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² ogólnej powierzchni użytkowej lokalu.

§ 3

1. Lokale, o których mowa w § 1 pkt. 1 mogą być również wynajmowane bez względu na wysokość dochodów osobom, które:
 - mieszkają bez tytułu prawnego w lokalach z zasobu gminy na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełnią łącznie niżej wymienione warunki:
 - a/ uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami, opłatami eksploatacyjnymi, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wraz z opłatami eksploatacyjnymi),

- b/ mieszkanie utrzymane jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - c/ nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.
2. W przypadku, o którym mowa w § 3 pkt. 1 o ponownym nawiązaniu stosunku najmu decyduje zarządca.

§ 4

Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej.

§ 5

1. Pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
- a/ nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku,
 - b/ jako najemcom mieszkaniowego zasobu gminy wypowiedziano im umowy najmu na skutek zaległości czynszowych,
 - c/ nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
2. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni miesięczny dochód w okresie 3-ch miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Dochodem, o którym mowa w ust. 2 jest dochód brutto w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym.
4. Za osoby, którym przysługuje pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego uważa się również osoby, które utraciły mieszkanie i dobytek na skutek klęski żywiołowej.

§ 6

1. Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na okres 12-tu miesięcy z możliwością jej przedłużenia na następne 12 miesięczne okresy, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.
2. Jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z orzeczenia sądowego, umowę najmu zawiera się zgodnie z treścią orzeczenia sądu.

§ 7

1. Osobom, które nie spełniają kryteriów określonych w niniejszych zasadach, można oddawać w najem lokale nie spełniające wymagań do zasiedlenia, zakwalifikowane do remontu lub przystosowane na cele

mieszkalne, w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

2. Burmistrz Miasta Strumienia określa lokale przeznaczone do remontu lub przystosowania.

§ 8

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony, mogą dokonać zamiany tych lokali na inne wolne lokale pozostające w dyspozycji tego samego wynajmującego.
2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkania.
3. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nie oznaczony, mogą dokonywać zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze zajmowane przez członków spółdzielni mieszkaniowej po uzyskaniu zgody właścicieli zamienianych lokali. Najemcy, którzy uzgodnili pomiędzy sobą możliwość zamiany mieszkań składają w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu wnioski o zamianę lokali wraz z oświadczeniem o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu.
4. Odmowa udzielenia zgody na zawarcie umowy najmu w wyniku zamiany między osobami zainteresowanymi może nastąpić w szczególności w przypadku, gdy:
 - a/ w wyniku zamiany nastąpiło zaniżenie normy poniżej 5 m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę,
 - b/ występujący o zamianę mają zaległości czynszowe,
 - c/ jedna ze stron posiada na terenie gminy tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany.

§ 9

Burmistrz Miasta Strumienia na wniosek zainteresowanego, może wyrazić zgodę na zmianę umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez objęcie dodatkowych pomieszczeń, które nie spełniają warunków do uznania ich za samodzielny lokal mieszkalny.

§ 10

1. Tworzy się Zespół ds. Lokalowych, do zadań którego należy opiniowanie wniosków o najem lokalu, wniosków o zamianę mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inne wchodzące w skład tegoż zasobu oraz wniosków o zamianę mieszkań

wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkania spółdzielcze.

2. Zespół opiniuje wnioski z uwzględnieniem niniejszych zasad.

§ 11

1. Zespół ds. Lokalowych powołuje i odwołuje Burmistrz Miasta Strumienia.
2. Do Zespołu ds. Lokalowych Rada Miejska desygnuje 2 radnych.
3. Zespół ds. Lokalowych wybiera ze swego grona przewodniczącego.
4. Zespół ds. Lokalowych sporządza opinie odnośnie każdego wniosku w oparciu o niniejsze zasady.
5. Z przebiegu posiedzenia sporządzany jest protokół, który podpisują wszyscy członkowie Zespołu.