

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ustka.

Na podstawie : - art. 18 ust.2 pkt 15 , art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591; z 2002 r. nr 23,poz. 220,nr 62, poz. 558, nr 113, poz. 984, nr 153, poz. 1271, nr 214, poz. 1806; z 2003 r. nr 80, poz.717, nr 162, poz. 1568; z 2004 r. nr 102, poz. 1055, nr 116, poz. 1203; z 2005 r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006 r. nr 17, poz. 128, nr 181, poz. 1337; z 2007 r. nr 48, poz. 327, nr 173,poz. 1218; z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458 ; 2009 r. nr 52, poz. 420, nr 157, poz. 1241) , - art. 4 ust. 1,2 i 3, art. 21 ust. 1, pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266, nr 69, poz. 626 ; z 2006 r. nr 86, poz. 602, nr 94, poz. 657, nr 167, poz.1193, nr 249, poz. 1833; 2007 r. nr 128,poz. 902, nr 173, poz. 1218; 2010 r. nr 3, poz. 13) **Rada Miasta Ustka uchwala,co następuje :**

§ 1. W celu zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach niniejszą uchwałą przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ustka oraz podnajmowania lokali wynajmowanych od innych właścicieli .

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa 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 (tekst jednolity :Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Ustka,
- 4) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Ustka,
- 5) zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy,z wyjątkiem товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 6) lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy, z wyłączeniem lokalu socjalnego,
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 9) innym lokalu równorzędnym - należy przez to rozumieć lokal będący w dyspozycji Gminy, nie wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 10) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć osoby ujęte we wniosku o przydział mieszkania,
- 11) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w przepisach art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami),
- 12) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną corocznie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim, na podstawie art.94 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity: Dz. U. Z 2009 r. nr 153,poz.1227),

13) osoby zamieszkujące w lokalach socjalnych za odszkodowaniem – osoby zajmujące lokal socjalny, obowiązane do dnia jego opróżnienia co miesiąc uiszczać odszkodowania w związku ze wzrostem dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale, kwalifikującą do zajmowania lokalu socjalnego.

§ 3. Zasady wynajmu lokali opracowane zostały na podstawie założeń zawartych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ustka na lata 2009-2013, przyjętym uchwałą Rady Miasta Ustka nr XXXIII/257/2009 z dnia 30 kwietnia 2009 r.

§ 4. 1. Do oddania w najem na czas nieoznaczony przeznaczone są lokale komunalne.

2. Lokale położone w budynkach nie przewidzianych do rewitalizacji i wyburzeń, stanowiących w dniu wejścia w życie uchwały wyłączną własność Gminy, nie będące lokalami socjalnymi, z chwilą ich zwolnienia mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne.

3. Lokale socjalne należy oddawać w najem na czas określony na okres 1 roku .

§ 5. 1. Podstawą ubiegania się o najem lokalu jest złożony do Burmistrza wniosek wraz z załącznikami dokumentującymi wysokość dochodów gospodarstwa domowego i spełnienie pozostałych kryteriów uzasadniających najem lokalu z zasobu mieszkaniowego.

2. Oceny wniosków, o których mowa w ust. 1, dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, której zasady powoływania i działania oraz zakres uprawnień określa załącznik nr 1 do uchwały.

3. Złożone wnioski kierowane są przez Burmistrza do Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która opracowuje projekty list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu komunalnego lub równorzędnego, bądź lokalu socjalnego po stwierdzeniu, że wnioskodawca spełnia kryteria zawarte w załączniku nr 2 do uchwały.

§ 6. 1. Przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu lokalu następuje poprzez zatwierdzenie przez Burmistrza w drodze zarządzenia list objętych :

- a) rejestrem A – prowadzonym dla wnioskodawców umieszczonych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w projekcie listy osób, którym przysługuje pierwszeństwo do otrzymania lokalu komunalnego lub równorzędnego,
- b) rejestrem B – prowadzonym dla wnioskodawców umieszczonych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w projekcie listy osób, którym przysługuje pierwszeństwo do otrzymania lokalu socjalnego;
- c) rejestrem C – prowadzonym dla najemców lokali komunalnych lub lokali socjalnych, przewidzianych do przekwaterowania na podstawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Ustka lub innych uchwał Rady Miasta Ustka ,
- d) rejestrem D – prowadzonym dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Rejestry zawierają:

- a) liczbę porządkową,
- b) nazwisko i imię osoby umieszczonej w rejestrze,
- c) adres osoby umieszczonej w rejestrze,
- d) datę złożenia wniosku (datę wpływu do Urzędu Miasta) lub zarejestrowania sprawy,
- e) ilość osób w rodzinie osoby umieszczonej w rejestrze,
- f) ilość punktów wynikających z oceny wniosku (dotyczy rejestrów A i B).

3. Wnioski osób wpisanych do rejestru A i B podlegają weryfikacji przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu, na zasadach określonych w załączniku nr 4 do uchwały.

§ 7. Burmistrz Miasta Ustka będzie realizował zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej z uwzględnieniem poszczególnych list z zachowaniem następujących zasad :

1. Wolne lokale określone w § 4 ust. 1 lub lokale równorzędne zasiedla się na rzecz osób ujętych w rejestrze A,

najemców mieszkań ujętych w rejestrze C lub osób zamieszkujących w lokalach socjalnych za odszkodowaniem, które spełniają kryteria dochodowe do otrzymania mieszkania komunalnego.

2. O kolejności realizacji rejestrów, o których mowa w pkt 1 decyduje Burmistrz, kierując się:

- zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym i potrzebami wynikającymi z przyjętych przez Radę Miasta Ustka uchwał,
- w przypadku rejestru A - kolejnością osób w rejestrze,
- normami powierzchniowymi zasiedlenia lokali, określonymi w załączniku nr 5 do uchwały

3. Do lokali socjalnych w pierwszej kolejności będą kierowane osoby objęte rejestrem D,

4. Realizacja rejestru B następować będzie według ustalonej w nim kolejności, z uwzględnieniem norm powierzchniowych zasiedlenia lokali określonych w załączniku nr 5 do uchwały.

5. Osoby ujęte w rejestrze A i rejestrze B, otrzymujące propozycję zasiedlenia, mają prawo dwukrotnie odmówić przyjęcia lokalu; trzecia odmowa równoznaczna jest z cofnięciem wniosku i wykreśleniem z rejestru. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo na wezwanie związane z przedstawieniem w/w propozycji lub brak odpowiedzi na propozycję pisemną w terminie określonym w piśmie, uznaje się za odmowę przyjęcia propozycji, a data potwierdzenia odbioru wezwania stanowi datę odmowy.

6. Osoby objęte rejestrami A i B, które uzyskały skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązane są zasiedlić go w terminie 30 dni od daty odebrania skierowania; nie zasiedlenie lokalu w wyżej wymienionym terminie równoznaczne jest z odmową przyjęcia lokalu, cofnięciem wniosku i jednoczesnym wykreśleniem z Rejestru.

7. Burmistrz może wskazać do zasiedlenia lokal z zasobu mieszkaniowego lub równorzędny z pominięciem rejestrów bądź z pominięciem ustalonej w rejestrach A i B kolejności :

- w przypadkach losowych,
- na rzecz osób zamieszkujących lokal socjalny za odszkodowaniem,
- w przypadku uzasadnionej konieczności dostarczenia osobom zakwalifikowanym do otrzymania lokalu zamiennego więcej niż jednego lokalu po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny wolny z zasobu mieszkaniowego lub równorzędny po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 8. 1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, objętych rejestrami A i C oraz osób zamieszkujących w lokalach socjalnych za odszkodowaniem Burmistrz Miasta Ustka ma prawo za zgodą osoby uprawnionej wskazać, do zasiedlenia mieszkanie w zasobach Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o., co do których Gmina uzyska prawo dysponowania nimi na podstawie umowy ze spółką, lub mieszkanie w zasobach wynajętych od innych podmiotów (inny lokal równorzędny).

2. W przypadku osób ujętych w rejestrze C, Burmistrz Miasta Ustka zapewnia pokrycie części czynszu, stanowiącej różnicę między czynszem, do zapłaty którego najemca będzie zobowiązany na podstawie umowy zawartej z Usteckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. a czynszem obowiązującym w zasobie mieszkaniowym Gminy, pod warunkiem zabezpieczenia odpowiednich środków na ten cel w budżecie Gminy.

3. Zapłata części czynszu do wysokości wskazanej w ust. 2 następuje na podstawie porozumienia zawartego przez Burmistrza z osobą uprawnioną do lokalu zamiennego, bezpośrednio na rzecz Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z o.o.

§ 9. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokali , o których mowa w § 6 ust. 1a i 1b uchwały oraz ustalania ich kolejności w rejestrze A i B określa załącznik nr 2 do uchwały.

§ 10. Warunki dokonywania zamiany lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach określa załącznik nr 3 do uchwały.

§ 11. Zasady i tryb postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz osób, które nie wstąpiły w najem z mocy prawa po śmierci najemcy określa załącznik nr 6 do uchwały.

§ 12. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy określa załącznik nr 7 do uchwały

§ 13. Zasady wynajmowania lokali przekraczających 80m² powierzchni użytkowej określa załącznik nr 8 do uchwały

§ 14. Warunki obniżania czynszu określa załącznik nr 9 do uchwały.

§ 15. Zawieranie przez Burmistrza umów najmu na lokale z zasobu mieszkaniowego poddane jest kontroli społecznej polegającej na obowiązkowym :

1. publikowaniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Ustka rejestrów, o których mowa w § 6 ust.1, z wyłączeniem rejestrów C i D,

2. zamieszczaniu na bieżąco w opublikowanych rejestrach adnotacji o osobach , z którymi zawarte zostały umowy najmu,

3. przedkładaniu Radzie Miasta Ustka do dnia 30 stycznia i 30 lipca każdego roku sprawozdań z zawartych w kolejnych półroczach umów najmu ; sprawozdania winny również obejmować przedłużenia umów na lokale socjalne,

4. uzyskiwaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej w przypadkach określonych w uchwale.

§ 16. Traci moc uchwała nr XI/81/2007 Rady Miasta Ustka z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Ustka.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustki.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**ZASADY POWOŁYWANIA I DZIAŁANIA ORAZ ZAKRES UPRAWNIENÍ SPOŁECZNEJ KOMISJI
MIESZKANIOWEJ**

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją” powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia na okres swojej kadencji.
2. Komisja składa się z 7 osób, w tym :
 - 4 radnych Rady Miasta Ustka
 - 1 przedstawiciela Burmistrza Miasta Ustka,
 - 1 przedstawiciela Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.,
 - 1 przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ustce.
3. Komisja wybiera spośród swego składu przewodniczącego, który organizuje pracę Komisji.
4. Do zadań Komisji należy :
 - weryfikacja i ocena wniosków o przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego w oparciu o kryteria określone uchwałą,
 - sporządzenie corocznie w terminie do 31 marca projektów list objętych rejestrami A i B, z zastosowaniem zasad określonych w załączniku nr 2 do uchwały,
 - sporządzanie projektów zmian list objętych rejestrami A i B z zastosowaniem zasad określonych w załączniku nr 2 do uchwały,
 - wyrażanie opinii w przypadkach przewidzianych w uchwale .
 - składanie Burmistrzowi Miasta Ustka wniosków wraz z uzasadnieniem, dotyczących zmian przepisów regulujących gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Ustka.
5. Komisja podejmuje decyzje zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 50% składu Komisji.
6. W celu wykonania swoich zadań Komisja uprawniona jest do :
 - a) wglądu do dokumentów składanych przez osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego ,
 - b) dokonywania wizji lokalnych w miejscu zamieszkania wnioskodawców i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (czynności te mogą być dokonywane przez wyznaczonych członków Komisji, w liczbie co najmniej 2 osób).
7. Z posiedzeń Komisji sporządza się protokoły, podpisane przez przewodniczącego i członków Komisji obecnych na posiedzeniu .
8. Obsługę pracy Komisji zapewnia przedstawiciel Burmistrza.
9. Członkowie Komisji otrzymują wynagrodzenie określone zarządzeniem Burmistrza.

**KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY
NAJMU LOKALU KOMUNALNEGO, LOKALU SOCJALNEGO I LOKALU RÓWNORZĘDNEGO ORAZ
ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI TYCH OSÓB W REJESTRACH A I B .**

I. Osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu, po zweryfikowaniu wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, zostaje wpisana do rejestru A lub rejestru B , o ile spełnia jednocześnie poniższe kryteria:

1. wnioskodawca, współmałżonek lub osoba pozostająca w konkubinacie, zgłoszona do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą nie jest najemcą, współnajemcą, współwłaścicielem lub właścicielem lokalu mieszkalnego,

2. wnioskodawca udokumentuje zamieszkiwanie na terenie miasta Ustka przez okres co najmniej 10 lat przed dniem złożenia wniosku,

3. powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na 1 osobę zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca, jest mniejsza niż 5m²; wniosek współmałżonków lub osób pozostających w konkubinacie, posiadających różne miejsca zameldowania podlega weryfikacji z tych lokali pod względem powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę, przy czym przy ocenie uwzględnia się wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały w tych lokalach oraz osoby ujęte we wniosku o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego; w przypadku osób bezdomnych powierzchnia mieszkalna na 1 osobę wynosi zero

4. średni miesięczny dochód na jedną osobę w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, mieści się w granicach podanych w poniższej tabeli :

Lp.	Rodzaj gospodarstwa domowego	Wskaźnik procentowy najniższej emerytury dla lokali	
		-	-
1	Gospodarstwo jednoosobowe	do 150%	-powyżej 150% do 190%
2	Gospodarstwo wieloosobowe	do 130%	-powyżej 150% do 170%

II. O kolejności w rejestrze A i B decyduje suma punktów uzyskana według poniższej punktacji:

Grupa	Kryteria	Punktacja
1	Warunki zamieszkania wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania:	
	-bezdomność	-10
	-lokal niemieszkalny	-10
	-lokal wynajęty w obrocie prywatnym	-8
	-przy rodzinie w pokoju przechodnim	-8
	-przy rodzinie w odrębnym pokoju (pokojach)	-5
	-przy rodzinie we wspólnym pokoju	-8
	-brak możliwości wspólnego zamieszkiwania małżonków	-10
2	Warunki zdrowotne w gospodarstwie domowym ²	
	-niepełnosprawność w stopniu znacznym	-10
	-niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym	-5
	-trwałe kalectwo narządów ruchu	-10
	-choroba nowotworowa	-10
	-inne choroby przewlekłe	-5

3	Stan osobowy gospodarstwa domowego	
	-osoba samotna z dzieckiem lub dziećmi,	-10
	-rodzina pełna ¹ z dziećmi	-8
	-rodzina bezdzietna ¹	-4
	-osoba samotna	-4
4	Okres oczekiwania na przyznanie lokalu	-2 punkty za każdy rozpoczęty rok oczekiwania
5	-Okres udokumentowanego zamieszkiwania na terenie Gminy	-1 punkt za każdy rok zamieszkiwania w gminie, nie więcej jednak niż 15 punktów
6	Inne czynniki ²	
	-alkoholizm członków rodziny nie zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania	-8
	-przemoc w rodzinie	-10
	-bezrobocie członka gospodarstwa domowego objętego wnioskiem	-5
	-zakończony pobyt w domu dziecka lub rodzinie zastępczej	-10

¹ Małżonkowie lub konkubenci

² Jeżeli jedna osoba spełnia więcej niż jedno kryterium z danej grupy, punkty przyznaje się wyłącznie z tytułu jednego kryterium. Jeżeli wartość punktacji jest różna, przyznaje się punkty z kryterium wyżej punktowanego. Jeżeli w rodzinie jest więcej niż jedna osoba spełniająca wymienioną w kryterium przesłankę, punkty przyznaje się dla każdej z tych osób. Dane dotyczące występowania niepełnosprawności lub schorzeń muszą być potwierdzone właściwymi orzeczeniami lub zaświadczeniami lekarzy specjalistów. Jeżeli jedna osoba spełnia kryteria z różnych grup, punkty się sumuje.

**WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI STANOWIĄCYCH ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY
MIASTA USTKA ORAZ ZAMIANY POMIĘDZY NAJEMCAMI LOKALI NALEŻĄCYCH DO TEGO
ZASOBU, A OSOBAMI ZAJMUJĄCYMI LOKALE W INNYCH ZASOBACH.**

1. Najemca może dokonać zamiany na inny lokal za pisemną zgodą Burmistrza.
2. Burmistrz Miasta Ustka może wyrazić zgodę na dokonywanie zamian lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Ustka w obrębie tego zasobu oraz na lokale innych właścicieli, jeżeli spełnione zostaną łącznie poniższe warunki :
 - a) strony zamiany złożą zgodny wniosek o wyrażenie zgody na jej dokonanie,
 - b) wnioskodawcy będący najemcami lokalu w zasobie mieszkaniowym Gminy mają uregulowane zobowiązania związane z najmem lokalu,
 - c) wnioskodawca będący najemcą lokalu spoza zasobu mieszkaniowego Gminy lub właścicielem lokalu udokumentuje brak zaległości związanych z zajmowanym lokalem w okresie roku poprzedzającego datę złożenia wniosku o zamianę,
 - d) zamiana nie spowoduje zagęszczenia w lokalu Gminy poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.
3. Najemca lokalu socjalnego może otrzymać zgodę jedynie na zamianę na inny lokal socjalny, o ile spełnione zostaną poniższe warunki:
 - a) strony zamiany złożą zgodny wniosek o wyrażenie zgody na jej dokonanie,
 - b) wnioskodawcy mają uregulowane zobowiązania związane z najmem swojego lokalu,
 - c) zamiana nie spowoduje zagęszczenia w żadnym z lokali poniżej 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę.
4. Burmistrz może proponować najemcy lokalu komunalnego zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny będący w dyspozycji Burmistrza , o ile jest to uzasadnione:
 - a) racjonalizowaniem gospodarki zasobem mieszkaniowym,
 - b) zadłużeniem czynszowym najemcy, a w proponowanym lokalu przypadająca na 1 osobę powierzchnia mieszkalna będzie nie mniejsza niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 5 m² w przypadku gospodarstwa 2 i więcej osobowego.
5. Burmistrz może dokonać na wniosek najemcy zamiany zajmowanego przez niego lokalu komunalnego na mniejszy w przypadku zadłużenia czynszowego najemcy lub udokumentowania przez niego dochodów nie przekraczających progów dochodowych określonych w punkcie 4 załącznika nr 2 do uchwały, a w nowym lokalu przypadająca na 1 osobę powierzchnia mieszkalna będzie nie mniejsza niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 5 m² w przypadku gospodarstwa 2 i więcej osobowego.
6. Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego dopuszcza się możliwość zamiany z urzędu na inny lokal socjalny z uwzględnieniem norm zasiedlenia określonych niniejszym załącznikiem.
7. Dokonywanie zamian, o których mowa w punktach 4,5 i 6 wymaga pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

ZASADY WERYFIKACJI WNIOSKÓW

1. Każdy wniosek ujęty w rejestrze A i B jest weryfikowany bezpośrednio przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu.

2. Po otrzymaniu zawiadomienia o możliwości wskazania lokalu do zasiedlenia wnioskodawca zobowiązany jest do przedłożenia wniosku aktualizacyjnego w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia, pod rygorem skreślenia z listy. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może przedłużyć termin doręczenia załączników do wniosku o kolejne 7 dni.

3. Weryfikacja dotyczy kryteriów określonych w załączniku nr 2 do uchwały, a w szczególności:

- a) ilości osób w rodzinie wnioskodawcy, zgłoszonej do wspólnego zamieszkania ,
- b) ilości osób zameldowanych na pobyt stały w lokalu, z którego składany jest wniosek; w sytuacji kwalifikacji wniosku z dwóch lokali dotyczy to również drugiego lokalu,
- c) stanu cywilnego wnioskodawcy,
- d) stałego miejsca zamieszkania wnioskodawcy, współmałżonka lub osoby pozostającej w konkubinacie,
- e) wysokości dochodów, przy czym podstawą weryfikacji są dochody uzyskane w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek aktualizacyjny.

4. Wniosek zawierający zaktualizowane dane, o ile spełnione są nadal kryteria określone w uchwale, wywołuje skutek od daty jego pierwszego wniesienia, z wyłączeniem osób, które znajdują się w rejestrach obowiązujących w dacie wejścia w życie niniejszej uchwały.

NORMY ZASIEDLANIA LOKALI.

1. W lokalach komunalnych, z wyłączeniem lokali zamiennych, ustala się poniższe normy zasiedlenia :

- dla gospodarstwa domowego jednoosobowego – od 10 do 20 m² powierzchni mieszkalnej,
- dla gospodarstw domowych 2 osobowych i większych – od 7 do 10 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

2. Dla osób ujętych w Rejestrze B i D:

- dla gospodarstwa domowego jednoosobowego - od 10 do 12 m² powierzchni mieszkalnej,
- dla gospodarstw domowych 2 osobowych i większych - od 5 do 7 m² na osobę powierzchni mieszkalnej.

3. Dla osób ujętych w Rejestrze C normy zasiedlenia określa art.2 ust.1 pkt 6 ustawy . Dopuszcza się możliwość odstąpienia od warunków określonych w przywołanym wyżej przepisie za zgodą lub na wniosek najemcy.

4. Po uzyskaniu wolnego lokalu, w stosunku do którego brak jest uprawnionych do zasiedlenia gospodarstw domowych o odpowiedniej ilości osób, Burmistrz może skierować do zawarcia umowy najmu takiego lokalu rodzinę o mniejszej ilości osób. Przepisu tego nie stosuje się do lokali , o których mowa w załączniku nr 8 do uchwały .

**ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU
OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ ORAZ OSÓB, KTÓRE NIE WSTĄPIŁY W NAJEM Z MOCY
PRAWA PO ŚMIERCI NAJEMCY**

1. Osoby które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy i nie spełniają kryteriów zawartych w niniejszym załączniku zobowiązane są do opuszczenia zajmowanego lokalu.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż 10 lat do daty ustania stosunku najmu i nie posiadają lub nie pozbawiły się własnym działaniem tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu w okresie ostatnich 5 lat przed datą złożenia wniosku. W przypadku, gdy lokal opuszczony przez najemcę został mu przyznany jako lokal zamienny, do pięcioletniego okresu zamieszkiwania, o którym mowa wyżej, wlicza się okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą w poprzednim lokalu. Powyższe dotyczy osób pozostałych w lokalu opuszczonym przez najemcę, którego obecne warunki lokalowe uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie wraz z osobami pozostawionymi w opuszczonym lokalu oraz osób, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci najemcy.

3. Zawarcie umowy najmu może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu lub mniejszego w przypadku, gdy powierzchnia zajmowanego lokalu komunalnego przekracza powierzchnię normatywną określoną w punkcie 1, a lokalu socjalnego – w punkcie 2 załącznika nr 5 do uchwały.

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

1. Najemca części lokalu samodzielnego może otrzymać skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części tego lokalu. W przypadku więcej niż jednego uprawnionego, wyboru dokonuje Burmistrz Miasta Ustka.

2. Najemca lokalu komunalnego ma prawo ubiegania się o przyznanie innego lokalu z zasobu komunalnego w przypadku, gdy wśród członków gospodarstwa domowego najemcy występuje:

- niepełnosprawność w stopniu znacznym lub umiarkowanym,
- trwałe kalectwo narządów ruchu,
- choroba nowotworowa,
- inne choroby przewlekłe
- brak jest możliwości dostosowania posiadanego lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

3. Występowanie niepełnosprawności lub przewlekłych schorzeń musi być potwierdzone właściwymi orzeczeniami lub zaświadczeniami lekarzy specjalistów.

4. Zamiana lokalu, o której mowa w punkcie 2 wymaga uzyskania pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI PRZEKRACZAJĄCYCH 80M2 POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ.

1. 1.Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80m2 są oddawane w najem w drodze przetargu z zastrzeżeniem punktu 2.
2. Przepisu ust.1 nie stosuje się w przypadku , gdy w rejestrze A lub C znajdują się osoby oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego lub komunalnego, jeżeli ich gospodarstwo domowe zgłoszone do wspólnego zamieszkania składa się co najmniej z 6 osób.

WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Burmistrz może na wniosek najemcy o niskich dochodach, zajmującego lokal, w którym stawka czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, stosować obniżki czynszu.

2. Z zastrzeżeniem postanowień p-ktu 8 i 9 obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom płacącym wyższą stawkę czynszu niż określona w pkt. 1, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 20% najniższej emerytury - obniżka wynosi 3% stawki czynszu,
- b) powyżej 20 % do 30 % najniższej emerytury - obniżka wynosi 2% stawki czynszu
- c) powyżej 30 % do 50 % najniższej emerytury - obniżka wynosi 1% stawki czynszu
- d) powyżej 50% najniższej emerytury - obniżka nie przysługuje.

3. Obniżki, o których mowa w ust.2 udziela się najemcy na okres nie dłuższy, niż 12 miesięcy.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

5. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w złożonej deklaracji, Burmistrz może żądać od najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości uzyskanych dochodów przez wszystkich członków gospodarstwa domowego.

6. Burmistrz może odstąpić od obniżki czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi w załączonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

7. W czasie obowiązywania przyznanej zniżki Burmistrz ma prawo do żądania od najemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w p-ktcie 5.

8. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:

- a) zalega z bieżącymi opłatami za wynajmowany lokal,
- b) opłaca czynsz za lokal socjalny.

9. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:

- a) zalega z bieżącymi opłatami za używanie lokalu za co najmniej 2 okresy płatnicze,
- b) nie złoży w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia, o którym mowa w pkt. 7 .

10. Usteckie TBS jako zarządca zasobu Gminy, pobierający należności za lokale Gminy, ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia Burmistrza o występowaniu zaległości obejmujących pełne 2 miesiące.

**Przewodniczący Rady Miasta
Ustka**

mgr inż. Adam Brzóska