

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Niniejszy załącznik do uchwały reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Dęblin.

§ 2

Mieszkaniowy zasób Miasta Dęblin tworzą lokale stanowiące własność miasta, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób będących jego mieszkańcami.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 3

1. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Lokal socjalny może być wynajęty na czas oznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i w przypadku osób samotnie wychowujących dzieci oraz 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Przekroczenie określonego kryterium dochodowego o nie więcej niż 10%, nie wyklucza z ubiegania się o mieszkanie.
4. Dochód, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanowi dochód przeliczony na jednego członka gospodarstwa domowego według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).
5. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uzyskane w okresie ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku uprawniające do obniżki czynszu:

- 1) Dla gospodarstw jednoosobowych i w przypadku osób samotnie wychowujących dzieci.

Dochód	Wysokość obniżki
Do 50% najniższej emerytury	20%
Od 51% do 60% najniższej emerytury	10%

- 2) Dla gospodarstw wieloosobowych.

Dochód na osobę	Wysokość obniżki
Do 20% najniższej emerytury	20%
Od 21% do 30% najniższej emerytury	10%

§ 4

1. Umowę najmu w lokalach socjalnych zawiera się na okres jednego roku.
2. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, tj. spełnia kryteria uchwały określające uprawnienia do wynajęcia lokalu socjalnego.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5

1. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:
 - 1) stale zamieszkujące na terenie Miasta Dęblin przez okres co najmniej pięciu lat przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu, w warunkach jednoznacznie świadczących o zamiarze pobytu stałego,
 - 2) nie mające tytułu prawnego do innego lokalu, a zamieszkujące w szczególnie trudnych warunkach mieszkaniowych, np. w lokalach, w których przypada mniej niż 5m² łącznej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.
2. Warunki określone w ust. 1 pkt 1 i 2 muszą być spełnione łącznie.

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

§ 6

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.
2. Osoby wymienione w ust. 1 nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

§ 7

Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby:

- 1) które nabyły uprawnienia do otrzymania takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) w stosunku, do których orzeczono eksmisję wyrokiem sądowym.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 8

1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody właściciela lokali.
2. Wyrażenie zgody na dokonanie zamiany pomiędzy najemcami może być udzielone, gdy jest uzasadnione interesem strony tj.:
 - 1) względów zdrowotnych lub inwalidztwa, uzasadniających konieczność zamieszkiwania w innym lokalu,
 - 2) gdy jedna ze stron otrzymuje w zamian mieszkanie o niższych kosztach utrzymania,
 - 3) gdy w lokalu powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m², w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego niż 10 m².

3. Najemca ubiegający się o zamianę lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta musi spełniać kryteria dochodowe określone w rozdziale II § 3 ust. 1.
4. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu Miasta a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymaga wyrażenia zgody właścicieli lokali.
5. Osoba zajmująca lokal w zasobie innym niż zasób Miasta, kwalifikująca się do zamiany mieszkania z najemcą lokalu z zasobu Miasta, musi udokumentować stałe dochody na poziomie gwarantującym bieżące regulowanie należności za używanie lokalu.
6. W wyniku dokonywanych zamian lokali nie może nastąpić pogorszenie warunków mieszkaniowych.
7. Zamiana lokali możliwa jest pod warunkiem wymeldowania się z lokalu wszystkich osób zamieszkałych z wnioskodawcą.
8. Niedopuszczalna jest zamiana jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu.

§ 9

Najemcy lokali socjalnych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali tylko na lokale socjalne, jeżeli spełniają warunki określone w § 3 ust. 2, za zgodą właściciela lokali.

VI. 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 stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa, podjęte będą działania mające na celu odzyskanie lokalu.
2. Biorąc pod uwagę istotne względy społeczne, a w szczególności rodzinne lub zdrowotne burmistrz może z osobami, o których mowa wyżej zawrzeć umowę najmu jeżeli:
 - 1) okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą jest nie krótszy niż pięć lat, a osoby ubiegające się o najem nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu,
 - 2) osoby wymienione w pkt 1) udokumentują, iż na lokalach nie ciąży zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po wyrażeniu pozytywnej opinii przez Komisję Gospodarki Komunalnej Rady Miasta, burmistrz może uwzględnić nieznaczne odstępstwo od wymaganego warunku zameldowania przez okres pięciu lat, określonego w ust. 2 pkt 1.

VII. Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 11

1. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w drodze przetargu.
2. Umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która zaoferowała najwyższy czynsz.
3. Stawkę wyjściową do licytacji czynszu stanowi stawka czynszu regulowanego za mieszkania stanowiące przedmiot najmu.
4. Stawka wylicytowana będzie ulegała zmianie proporcjonalnie do stawki czynszu regulowanego.
5. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w formie bezprzetargowej, o ile jest to uzasadnione interesem społecznym, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Dęblin i zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta Dęblin.

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

§ 12

1. Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Dęblin składa wniosek o wynajęcie lokalu do Burmistrza Miasta Dęblin.
2. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego są rejestrowane według kolejności wpływu w sekretariacie Urzędu Miasta Dęblin.
3. Złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w niniejszej uchwale, rozpatruje Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy.
4. Społeczną kontrolę wyboru osób ubiegających się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego, sprawuje Komisja Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Dęblin.
5. Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym przedkłada Komisji Gospodarki Komunalnej, celem zaopiniowania, wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy.
6. Przy opiniowaniu wniosków, o których mowa w ust. 1 Komisja Gospodarki Komunalnej korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, zwłaszcza w zakresie przeprowadzania wywiadu środowiskowego pod kątem:
 - a) ustalenia sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy,
 - b) ustalenia sytuacji materialnej wnioskodawcy.
7. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Komunalnej, Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym sporządza wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 13

1. Sporządzone wykazy o których mowa § 12 ust. 7 po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta Dęblin podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.
2. Umieszczenie w wykazie nie stanowi gwarancji Miasta do zawarcia umowy najmu w stosunku do osób uprawnionych.

§ 14

Burmistrz Miasta nie jest zobligowany do zawarcia umowy najmu z każdym wnioskodawcą, który spełnia określone w niniejszej uchwale warunki. Liczbę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu dostosowuje się do możliwości lokalowych i finansowych Miasta.

§ 15

Burmistrz Miasta przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego ponownie sprawdza, czy wnioskodawcy nadal spełniają kryteria uprawniające ich do zawarcia umowy najmu.