

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LESZNO**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Leszno obejmuje lokale będące własnością gminy Leszno.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki

§ 2

1. Umowa najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą spełniającą łącznie następujące warunki:
 - 1) znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 150 % najniższej emerytury z miesiąca poprzedzającego złożenie wniosku, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 100 % najniższej emerytury z miesiąca poprzedzającego złożenie wniosku, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony z osobą spełniającą łącznie następujące warunki:
 - 1) znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Gospodarstwa domowe, których dochód nie przekracza kryterium dochodowego określonego w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej uzasadniają zastosowanie obniżki czynszu za zajmowany lokal mieszkalny.
4. Obniżka czynszu udzielana jest na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy jeżeli dochód nadal nie przekracza kryterium dochodowego określonego w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej. Wysokość obniżki czynszu wynosi 10%.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3

1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby zajmujące lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.
2. W przypadku, gdy w mieszkaniu rodziny ubiegającej się o przydział lokalu zamieszkują osoby trwale niepełnosprawne i niezdolne do samodzielnej egzystencji i jest to udokumentowane zaświadczeniami organów do tego upoważnionych, limit ogólnej powierzchni przypadającej na jedną osobę powiększa się o 5 m² na każdą osobę niepełnosprawną.

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

§ 4

Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym co najmniej jeden z następujących warunków:

1. pozbawionych możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru.
2. nie mających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, których dochód nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. uprawnionym do lokalu zamiennego w związku z remontem zajmowanego lokalu lub planowaną sprzedażą lokalu.

§ 5

Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali socjalnych przysługuje osobom, które:

1. nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
2. opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo – wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności,
3. które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, i których udokumentowany miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury z miesiąca kwalifikacji wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 50 % najniższej emerytury z miesiąca kwalifikacji wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 2 lat z możliwością przedłużenia na dalszy czas oznaczony, jeżeli w dniu złożenia wniosku o przedłużenie umowy nadal znajdują się w niedostatku.

V. 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

§ 6

1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zamiana lokali pomiędzy zainteresowanymi wymaga zgody Wójta.

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

§ 7

1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkują, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, a osoby te spełniają następujące warunki:
 - 1) zamieszkiwały stale z najemcą co najmniej 5 ostatnich lat,
 - 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w celu sprawowania nad nim opieki i są pełnoletnimi osobami bliskimi, tj. wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu,
 - 3) osiągają dochód pozwalający na utrzymanie mieszkania,
2. W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

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

§ 8

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się do wynajmu w drodze przetargu.
2. W przypadku nie wyłonienia najemcy w drodze przetargu, po dwukrotnym jego przeprowadzeniu, lokal mieszkalny oddaje się w najem osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

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

§ 9

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego składają wniosek do Wójta.
2. Wnioski rozpatrywane są wtedy gdy w zasobie mieszkaniowym pojawi się wolne mieszkanie, wg kolejności złożenia wniosku.
3. Wnioski przekazywane są Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Wójta Gminy Leszno, która dokonuje wizji lokalowej. Dotyczy to m.in. sprawdzenia, czy wnioskodawca faktycznie zamieszkuje pod podanym adresem i potwierdzenia jego warunków bytowych.

4. Dane zawarte we wniosku oraz wyniki wizji lokalowej stanowią podstawę umieszczenia bądź odmowy umieszczenia wnioskodawcy na listach osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego.
5. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy.
6. W terminie 14 dni od wywieszenia, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski bądź dodatkowe informacje.
7. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkalnego skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

IX. Postanowienia końcowe

§ 10

1. Za zgodą Rady Gminy w Lesznie dopuszcza się możliwość wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy bez względu na warunki materialne i mieszkaniowe osobie niezbędnej dla gminy Leszno z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub pełnioną funkcję.
2. Przepis ust. 1 dotyczy osoby zamieszkałej poza terenem gminy Leszno i nie posiadającej samodzielnego mieszkania bądź pozostawiającej zajmowany lokal w dyspozycji wynajmującego.
3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony (czas trwania stosunku pracy lub pełnionej funkcji).