

CZĘŚĆ I.

Zasady wynajmowania lokali

Niniejsze zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, który tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność albo pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy.

1. Za osoby spełniające warunki do otrzymania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy uznaje się:
 - a. osoby, posiadające stałe zameldowanie na terenie Gminy Wiśniew;
 - b. osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, za wyjątkiem osób zamieszkujących w pomieszczeniach nie spełniających warunków na stały pobyt ludzi, w lokalach gdzie na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi;
 - c. osoby, których średni dochód miesięczny brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie jednego roku poprzedzającego datę rozpatrzenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 150% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym oraz 115% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym z osobami niepełnosprawnymi;
2. Warunki wymienione w ust. 1, muszą być spełnione łącznie.
3. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się wg aktualnych przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajęte również osobom, które:
 - a. uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, jeżeli osoba ta posiada już umowę najmu lokalu mieszkalnego przyległego do pomieszczeń nadbudowanych, rozbudowanych lub adaptowanych;
 - b. opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości pod warunkiem, że osoby te pochodzą z terenu Gminy Wiśniew lub wychowywały się w rodzinach zastępczych na terenie Gminy Wiśniew;
 - c. przekazują dotychczas zajmowany lokal (nie znajdujący się w zasobach Gminy) w zamian za lokal będący w mieszkaniowym zasobie Gminy;
 - d. utraciły mieszkania lub zostały pozbawione możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego w związku z klęską żywiołową, katastrofą, pożarem lub innym nieprzewidzianym zdarzeniem losowym.
5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które znajdują się w kolejności na istniejącej liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego zgodnie z Częścią II ust. 4 lit. b. Nie dotyczy to sytuacji określonych w ust. 4 lit. b-d.
6. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkaniowego może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Stosowanie oraz wysokość kaucji zabezpieczającej może zostać wprowadzone Uchwałą Rady Gminy Wiśniew.
7. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wydzielone jako lokale socjalne powinny spełniać co najmniej następujące warunki:

- a. powierzchnia pokoju przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², natomiast w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego powierzchnia ta nie może być mniejsza niż 10 m²,
- b. minimalne wymagania, które musi spełniać lokal socjalny:
 - posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby pomieszczenia te znajdowały się poza budynkiem,
 - posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
 - posiadać możliwość ogrzewania,
 - posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
 - zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.
8. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu wg następującego pierwszeństwa:
 - a. nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - b. nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, mieszkają w trudnych warunkach i znalazły się w niedostatku, tj. jeżeli średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających termin złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
9. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony (na okres nie dłuższy niż 3 lata) z możliwością przedłużenia umowy najmu – w uzasadnionych sytuacjach, których przyczyny nie leżą po stronie najemcy.

Decyzję o przedłużeniu umowy najmu podejmuje Wójt na wniosek najemcy lokalu socjalnego.

CZĘŚĆ II.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych

1. Wnioskodawca ubiegający się o najem lokalu, składa wniosek do Urzędu Gminy Wiśniew wraz z wymaganymi dokumentami.
2. Wniosek wraz z załącznikami podlega weryfikacji pod względem formalnym i merytorycznym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Wójta. Po pozytywnej weryfikacji wniosku, członkowie Komisji przeprowadzają wizję lokalną celem potwierdzenia deklarowanej we wniosku sytuacji mieszkaniowej i sporządzają na tą okoliczność protokoły z kontroli.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wniosek po przeprowadzeniu weryfikacji punktowej, wprowadzonej Zarządzeniem Wójta.
4. Wniosek zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, rozpatruje Wójt, podejmując rozstrzygnięcia stwierdzające:
 - a. prawo do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a w przypadku lokali socjalnych na czas oznaczony,
 - b. o wpisaniu Wnioskodawcy na listę oczekujących z kolejnym numerem. Przy czym wpisanie na listę oczekujących następuje w przypadku uzyskania co najmniej 25% z maksymalnej ilości punktów możliwych do uzyskania,

- c. brak uprawnienia do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.
- 5. Rozstrzygnięcia Wójta Gminy określone w/w ust. 4, podaje się do wiadomości publicznej przez zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.
- 6. W terminie 14 dni od dnia podania do wiadomości publicznej rozstrzygnięć Wójta, wnioskodawcy uprawnieni są do wnoszenia odwołań, skarg i zastrzeżeń.
- 7. Wójt Gminy rozpatruje wniesione odwołania i zastrzeżenia w terminie do 14 dni po upływie terminu określonego w/w ust. 6. Po rozpatrzeniu odwołań i zastrzeżeń Wójta Gminy wydaje ostateczne rozstrzygnięcie.
- 8. Po wydaniu rozstrzygnięcia w zakresie określonym w/w ust. 4-7, Wójt Gminy zawiera za pośrednictwem zarządcy lokalu umowę najmu lokalu oraz publikuje listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.
- 9. Dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oferowanego Wnioskodawcy, powoduje skreśleniem z listy oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.
- 10. Tryb postępowania określony w/w ust. 6-8 nie dotyczy osób uprawnionych, o których mowa w Części I ust. 4 „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”.

CZĘŚĆ III.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

- 1. Określa się zasady zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy ich najemcami:
 - a. zamiana lokali mieszkalnych, wymaga zgody Wójta Gminy Wiśniew w formie pisemnej,
 - b. warunkiem uzyskania zgody Wójta, jest nie zaleganie Najemców w uiszczaniu czynszów i opłat,
 - c. wyrażenie zgody następuje na wspólny wniosek Najemców,
 - d. warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zasięgnięcie opinii Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 2. Określa się zasady zamian pomiędzy najemcami lokali, należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach:
 - a. zamiana lokali mieszkalnych wymaga zgody Wójta Gminy Wiśniew w formie pisemnej,
 - b. warunkiem uzyskania zgody Wójta, jest nie zaleganie przez Najemcę lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Gminy oraz osoby zajmującej lokal w innych zasobach w uiszczaniu czynszów i opłat, a także brak innych obciążeń, np. obciążenia hipotecznego lokalu mieszkalnego własnościowego lub spółdzielczego,
 - c. wyrażenie zgody następuje na wspólny wniosek Zainteresowanych,
 - d. warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zasięgnięcie opinii Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.