

**UCHWAŁA NR XLIII/4/2017
RADY MIASTA PUCK**

z dnia 29 grudnia 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.:Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn.zm.), oraz 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 jedn.:Dz.U.z 2016 r. poz. 922), uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXII/4/2012 Rady Miasta Pucka z dnia 4 września 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

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



UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn.zm), mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, stosownie zaś do art. 6 tej ustawy do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów.

Przepis art. 75 ust.1 Konstytucji stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a za rozwinięcie tego przepisu uznać można art. 7 ustawy o samorządzie gminnym, który co prawda w swoim przykładowym wyliczeniu nie nakłada wprost obowiązku tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej ale mówiąc o tym, że zaspakajanie potrzeb zbiorowych tej wspólnoty należy do zadań własnych gminy obciąża gminę jako podmiot właściwy w tym zakresie, co znajduje odzwierciedlenie w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r. poz. 922 z późn.zm.), która w art.4 stanowi, że tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, a gmina na zasadach i w wypadkach w tej ustawie przewidzianych zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i wskazuje pomieszczenia tymczasowe, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Art. 21 ust 3 cytowanej wyżej ustawy, obliguje Radę Gminy do określenia w formie uchwały, zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, wskazując przy tym elementy obligatoryjne, które w uchwale znaleźć się powinny. Otwarty katalog elementów określonych w przywołanym przepisie, umożliwia także zawarcie w uchwale dodatkowych regulacji jednakże nie wykraczających poza granice ustawowego upoważnienia, dlatego też uchwała niniejsza określa oprócz podstawowych przesłanek przedmiotowych, jakimi są warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego, również inne regulacje.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nie nakłada obowiązku pobierania obniżonego czynszu, nie zezwala jednak na wyłączenie przez radę gminy wprowadzonej ustawą potencjalnej możliwości i w konsekwencji obliguje radę gminy do uregulowania w regulaminie kryteriów dochodowych, w przypadku spełnienia których obniżka może zostać zastosowana, co stwierdzono w wyroku WSA w Gliwicach z dnia 23 kwietnia 2009 r., II SA/GI 1108/08(LEX nr 515045), w tym samym wyroku stwierdzono także, że art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy obliguje radę gminy do określenia warunków najmu i podnajmu wszystkich lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Przesłanki zastosowania obniżek czynszu określone niniejszą uchwałą stanowią jeden z elementów profilaktyki zadłużeń czynszowych. Uchwała nie uzależnia też wynajęcia lokalu z zasobu gminnego od stałego zameldowania osób na terenie gminy, gdyż jak stwierdził WSA w Opolu w wyroku z dnia 7 maja 2009 r., II SA/Op 93/09 (LEX nr 514987), uzależnienie uprawnienia do ubiegania się o lokal z zasobu gminy, od np. zameldowania na pobyt stały na terenie gminy wykraczałoby poza zakres upoważnienia ustawowego. Dla przyjęcia danej osoby za mieszkańca gminy nie ma znaczenia fakt zameldowania ani okres jego trwania. Mieszkańcem gminy jest każda osoba fizyczna, która ma miejsce zamieszkania na terenie konkretnej gminy. „Zasady wynajmowania lokali winny być skonstruowane tak, by ci spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie takiego lokalu, z uwzględnieniem przewidzianego, przez ustawodawcę pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom spełniającym wskazane w tym względzie w uchwale kryteria”(wyrok NSA z dnia 17 listopada 2004 r. OSK 883/04(LEX nr 164541).

Wprowadzona uchwałą kaucja ma służyć zabezpieczeniu pokrycia należności z tytułu najmu lokalu w dniu jego opróżnienia, a jej wprowadzenie uzasadnione jest dużą ilością lokali wchodzących w skład zasobu gminy i w założeniu ma zapobiegać dewastacji lokali i używania ich niezgodnie z umową.

Poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, oznacza powołanie organu mającego realizować i urzeczywistniać zasady sprawiedliwości społecznej. Organem takim ma być powoływana zarządzeniem przez Burmistrza Miasta Puck, Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która może być wyłącznie organem kontrolnym i opiniodawczym.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały wprowadzającej zasady wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck w brzmieniu stanowiącym załącznik do tej uchwały uważa się za uzasadnione.

Załącznik do Uchwały Nr XLIII/4/2017

Rady Miasta Puck

z dnia 29 grudnia 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck, określają:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 3) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) 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) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 8) tryb i kryteria oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu w zakresie własnym i na koszt przyszłego najemcy oraz lokali powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 9) tryb postępowania w przypadku konieczności zapewniania lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych;
- 10) zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

§ 2. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Puck;
- 2) członkach wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby fizyczne, faktycznie zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Puck z zamiarem stałego pobytu, osoby fizyczne czasowo przebywające poza obszarem Gminy Miasta Puck, w formach wsparcia mieszkaniowego, pieczy zastępczej, placówkach opiekuńczo-wychowawczych, zakładach karnych, zakładach poprawczych i placówkach bądź ośrodkach resocjalizacyjnych;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r. poz. 180 z późn.zm.);
- 4) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy samodzielnie prowadzącego jednoosobowe gospodarstwo domowe albo wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane, w szczególności przez pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy lub Urząd Skarbowy;
- 5) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Puck;

- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, samodzielnie albo wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 7) komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową działającą przy Burmistrzu Miasta Puck;
- 8) liście - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na wolne lokale z zasobu gminy;
- 9) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal wynajmowany na czas nieoznaczony, zwany również lokalem komunalnym;
- 10) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 11) lokalu wspólnym - należy przez to rozumieć lokal wynajmowany na podstawie odrębnych umów, co najmniej dwóm najemcom, w którym część pomieszczeń takich jak: korytarz, przedpokój, kuchnia, łazienka, wc, służy do wspólnego użytkowania przez najemców;
- 12) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U.z 2016 r. poz.1610 z późn.zm.);
- 13) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 14) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy;
- 15) mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć mieszkanie, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.:Dz.U.z 2017 r. poz. 1769 z późn.zm.);
- 16) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto obowiązującą w dniu złożenia wniosku o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 17) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 18) osobie niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim - należy przez to rozumieć osobę o trwale obniżonych możliwościach motorycznych ciała, uniemożliwiających lub w znacznym stopniu utrudniających samodzielne poruszanie się, potwierdzone aktualnym zaświadczeniem od lekarza specjalisty o konieczności poruszania się na wózku;
- 19) placówce opiekuńczo-wychowawczej - należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz.U.z z 2017r. poz. 697 z późn.zm.), prowadzoną przez jednostkę samorządu terytorialnego lub podmiot uprawniony, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 20) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 21) powierzchni pokoi - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu lub w przypadku lokalu wspólnego, który był lub jest zajmowany na podstawie odrębnych tytułów prawnych, powierzchnię pokoi do wyłącznego użytku wnioskodawcy;
- 22) stronie internetowej - należy przez to rozumieć stronę internetową Urzędu Miasta Puck;
- 23) trudnej sytuacji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego

nie więcej niż 10 m², a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkiwania w nich ludzi na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy prawa budowlanego;

24) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

25) usamodzielnianych wychowankach - należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających wskutek uzyskania pełnoletności, placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze, domy dziecka, domy pomocy społecznej dla dzieci niepełnosprawnych intelektualnie, domy dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, zakłady poprawcze, schroniska dla nieletnich oraz specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze, którzy objęci są indywidualnym planem usamodzielnienia, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie udzielenia pomocy na usamodzielnienie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie;

26) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

27) warunkach zamieszkiwania - należy przez to rozumieć warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, tj. powierzchnię, wyposażenie, stan techniczny, liczbę osób korzystających z lokalu, itp., do warunków zamieszkiwania nie należą okoliczności prawne związane z lokalem;

28) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Miasta Puck z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego lub o zmianę lokalu;

29) współlokatorze - należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;

30) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Puck;

31) zarządcy - należy przez to rozumieć firmę zawodowo trudniącą się zarządzaniem nieruchomościami, której Gmina Miasta Puck, na podstawie odrębnej umowy powierzyła zarządzanie swoim zasobem mieszkaniowym.

§ 3. 1. Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej tworzy mieszkaniowy zasób gminy, zwany dalej zasobem, który obejmuje:

1) mieszkania znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Puck;

2) mieszkania stanowiące własność Gminy Miasta Puck, znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

3. Z zasobu wydziela się również lokale, które przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. Na wniosek kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, z zasobu mieszkaniowego gminy można wyodrębnić lokale przeznaczone na mieszkania chronione lub noclegownie, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1769 z późn.zm.).

5. Lokale chronione mogą być wynajmowane jako lokale wspólne.

6. Gmina może wyodrębnić z zasobu poszczególne lokale w celu ich zbycia na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Realizując zadanie własne polegające na tworzeniu warunków do zaspakajania potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych traktowane jako priorytet wobec obowiązku wynikającego z ustawy, a także w miarę możliwości zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, gmina dąży przede wszystkim do racjonalnego gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, w szczególności poprzez:

1) utrzymanie i powiększanie tego zasobu;

2) zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegające na:

a) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej;

- b) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu;
 - c) zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r., Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r. poz. 220 z późn.zm.);
 - d) bieżącym administrowaniu zasobem;
 - e) utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - f) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.
2. Gmina może realizować zadania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym na podstawie porozumień zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.
3. W celu zapewnienia lokali zamiennych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy, gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym.
4. Lokale, o których mowa w ust. 3 nie mogą być wynajmowane na okres krótszy niż 3 lata.
5. Przeznaczanie lokali na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 5. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub na wniosek najemcy na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których dochód, w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekracza 230% najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 180% najniższej emerytury przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego, w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 75% najniższej emerytury.

§ 6. Miesięczny dochód, o którym mowa w § 5, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatniego roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

§ 7. Kryteria dochodowe określone w § 5 nie dotyczą osób wymienionych w § 9 ust.1 pkt 2 i 3, a także osób skierowanych do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym.

§ 8. 1. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie 2-3 osobowym;
- 3) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie 4 i więcej osobowym,

na wniosek głównego najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu mieszkalnego o 5%.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 45% najniższej emerytury w gospodarstwie 2-3 osobowym;
- 3) 35% najniższej emerytury w gospodarstwie 4 i więcej osobowym,

na wniosek głównego najemcy stosuje się obniżkę czynszu lokalu mieszkalnego o 10%.

3. Obniżki o których mowa w §8 ust. 1 i 2 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

4. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Miesięczny dochód, o którym mowa w §8 ust. 1 i 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez ilość miesięcy.

6. Szczegółowy tryb postępowania w przypadku ubiegania się o obniżkę czynszu oraz wzór wniosku o zastosowanie obniżki wraz z deklaracją o dochodach gospodarstwa domowego ustala burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które są członkami wspólnoty samorządowej, mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, spełniają przesłanki określone w §5 ust 1, i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej albo wskutek trudnej sytuacji życiowej (np. ofiary przemocy rodzinnej);
- 2) opuściły, wskutek uzyskania pełnoletniości rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze, zakłady poprawcze, ośrodki resocjalizacyjne, ośrodki terapeutyczne i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w tych instytucjach zamieszkiwały na terenie gminy;
- 3) są usamodzielnianymi wychowankami, o których mowa w § 2 pkt 25 albo osobami, o których mowa w § 2 pkt 18.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, którym sąd cywilny, w wyroku nakazującym opróżnienie i opuszczenie lokalu, przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego oraz osobom, które są członkami wspólnoty samorządowej, mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, spełniają przesłanki określone w § 5 ust 2 i jednocześnie:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek okoliczności wymienionych w § 9 ust.1 pkt 1;
- 2) opuściły wskutek uzyskania pełnoletniości rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze, zakłady poprawcze, ośrodki resocjalizacyjne, ośrodki terapeutyczne i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w tych instytucjach zamieszkiwały na terenie gminy;
- 3) są usamodzielnianymi wychowankami, o których mowa w § 2 pkt 25 albo osobami, o których mowa w § 2 pkt 18;
- 4) są osobami bezdomnymi.

3. Osoby, o których mowa w § 2 pkt 18 i pkt 25 mogą otrzymać skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu chronionego.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy

§ 10. 1. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się:

- 1) osoby bezdomne;
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m² powierzchni użytkowej lokalu, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 3) osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się do zamieszkiwania w nich ludzi na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy prawa budowlanego;
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach wspólnych;
- 5) osoby niepełnosprawne, o których mowa w § 2 pkt 18, które zamieszkują w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb;

6) osoby, które wskutek zaległości w opłatach czynszowych utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu i na podstawie prawomocnego wyroku sądu zostały przekwaterowane do lokalu socjalnego, a uregulowały zadłużenie w całości i spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 1.

2. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu mieszkania do potrzeb oraz możliwości najemców i może nastąpić na wniosek osoby zainteresowanej, zajmującej lokal z zasobu mieszkaniowego gminy, o zamianę lokalu;

- 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej, ze względu na nadmierne zaludnienie;
- 2) na inny lokal ze względu na stan zdrowia i wiek najemcy;
- 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji, w przypadku występowania niepełnosprawności ruchowej znacząco utrudniającej poruszanie się lub wystąpienia innych przesłanek medycznych wskazujących na konieczność zamiany;
- 5) na lokal o lepszym standardzie niż dotychczas zajmowany;
- 6) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 11. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych, gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego.

2. Dobrowolna zamiana lokali pomiędzy osobami posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub socjalnego może być dokonana w przypadku, gdy najemcy zamierzający dokonać zamiany wyrażą taką wolę poprzez złożenie stosownych wniosków o zamianę lokali.

3. W przypadku wspólnajmu lokalu zamiana może być dokonana wyłącznie na zgodny wniosek współnajemców i za wyrażoną na piśmie zgodą wszystkich osób pełnoletnich zamieszkujących i prowadzących wspólne gospodarstwo domowe w lokalu, który ma być przedmiotem zamiany.

4. Zamiana lokali może być dokonana pod warunkiem nie posiadania zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych.

5. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zamianę na lokal mniejszy na wniosek najemcy posiadającego zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych za używanie lokalu, po uprzednim podpisaniu ugody w na ratelną spłatę zadłużenia.

6. Pierwszeństwo zamiany lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje osobom niepełnosprawnym oraz najemcom lokali mieszkalnych z zasobu gminy, które pełnią funkcję rodzin zastępczych.

7. Wzór wniosku o zamianę lokalu określa burmistrz w drodze zarządzenia.

8. Wnioski o zamianę lokali mieszkalnych przyjmuje i rozpatruje burmistrz, wnioski są również opiniowane przez komisję.

10. Informacje o sposobie składania wniosków o dobrowolną zamianę lokali oraz zasady ich aktualizacji wraz z wzorem wniosku udostępnia się na stronie internetowej gminy.

11. Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu z urzędu i przydzielić najemcy inny lokal, w tym lokal socjalny będący lokalem wspólnym, w przypadku gdy:

- 1) najemca posiada zadłużenie z tytułu eksploatacji zajmowanego lokalu i utracił z tego powodu tytuł prawny do jego zajmowania;
- 2) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;
- 3) najemca, w sposób rażący wykracza przeciwko porządkowi domowemu albo czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku;
- 4) zamiana spowoduje poprawę efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 12. 1. Dopuszcza się zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali z zasobu gminy a najemcami lokali wchodzącymi w skład innych zasobów jest dopuszczalna za uprzednią, wyrażoną na piśmie, zgodą właścicieli tych zasobów, po złożeniu stosownych wniosków przez najemców lokali mających być przedmiotem zamiany i pod warunkiem niezalegania z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi z tytułu eksploatacji lokalu.

§ 13. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 14. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu na wniosek najemcy może nastąpić w niżej wymienionych przypadkach:

- 1) najemca długotrwale zalega z wnoszeniem opłat z tytułu eksploatacji lokalu i nie podejmuje kroków w kierunku spłaty zadłużenia;
- 2) w wyniku zamiany lokali prawo najmu uzyskałyby osoby wcześniej zajmujące lokal innego rodzaju, które nie spełniają kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale;
- 3) zgłoszony do zamiany lokal nie służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy;
- 4) najemca w trakcie trwania najmu nie wywiązywał się należycie z obowiązków wynikających z art. 6b ustawy;
- 5) dotychczas zajmowany lokal został zdewastowany przez najemcę lub członków jego gospodarstwa domowego;
- 6) w lokalu zgłoszonym do zamiany stwierdzono wykonanie prac remontowych związanych z ulepszeniem lokalu bez zgody wynajmującego lub prac wykonanych niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a najemca nie dokonał w wyznaczonym przez zarządcę terminie, legalizacji istniejącego stanu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) wypełnianie obowiązków określonych w pkt 4 oraz stan lokalu pod kątem przypadków wymienionych w pkt 5 i 6 może podlegać ocenie na podstawie oględzin przeprowadzonych na zlecenie wynajmującego przez zarządcę.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy składa się w Urzędzie Miasta Puck.

2. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji wnioskodawca musi być członkiem wspólnoty samorządowej, o której mowa w § 2 pkt 2, posiadać niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i jednocześnie spełniać kryteria, o których mowa w § 5 ust. 1 i 2 z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 i ust. 2.

3. We wniosku wnioskodawca obowiązany jest wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać.

4. Do wniosku dołącza się stosowne zaświadczenia potwierdzające dochody gospodarstwa domowego wnioskodawcy za ostatni rok kalendarzowy poprzedzający rok złożenia wniosku, a w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku.

5. Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności ich wpływu, a następnie wstępnej weryfikacji przez inspektora ds. gospodarki mieszkaniowej w porozumieniu z burmistrzem.

6. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wymagane dokumenty, które powinny być do niego dołączone, wyznacza się dodatkowy 14 dniowy termin na uzupełnienie braków. Niedopełnienie wskazanego terminu skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

7. Wnioski niespełniające określonych uchwałą kryteriów rozpatrywane są negatywnie, o czym pisemnie informuje się wnioskodawcę.

8. Po wstępnej weryfikacji i zakwalifikowaniu wniosku do pozytywnego rozpatrzenia opracowuje się projekt wykazu osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz projekt wykazu osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

9. Sporządzone projekty wykazów, po zatwierdzeniu ich przez burmistrza podaje się, raz w roku, najpóźniej do dnia 31 grudnia, do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz umieszczenie na stronie internetowej urzędu.

10. W terminie 14 dni od dnia upublicznienia projektów wykazów można zgłaszać uwagi do tych projektów. Uwagi muszą zostać zgłoszone w formie pisemnej.

11. Uwagi zgłoszone do projektów wykazów podlegają rozpatrzeniu przez burmistrza w terminie 7 dni od dnia ich zgłoszenia, a o sposobie ich rozpatrzenia osoba je zgłaszająca informowana jest na piśmie.

12. Aktualizacja wykazów odbywa się w cyklu półrocznym poprzez skreślenie z wykazu osób, z którymi zawarto umowę najmu lokalu i dopisanie do wykazu nowych wnioskodawców.

13. W trakcie postępowania mającego na celu aktualizację wykazu osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminy, wszystkich wnioskodawców w tym wykazie ujętych, wzywa się do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

14. Wnioskodawcy, którzy złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, a w dacie wezwania ich do aktualizacji złożonego wniosku zostali tymczasowo aresztowani albo odbywają karę pozbawienia wolności, dokonują aktualizacji wniosku z terminie 30 dni od dnia zwolnienia z aresztu lub zakładu karnego, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

15. Każdy z wnioskodawców bez względu na aktualizację, obowiązany jest informować burmistrza o każdej zmianie swojego miejsca zamieszkania, w przeciwnym razie korespondencja związana z postępowaniem aktualizacyjnym wysyłana na adres wskazany we wniosku będzie uważana za doręczoną.

16. Corocznie, do dnia 31 grudnia sporządza się projekty list, na których umieszcza się osoby zakwalifikowane w danym roku kalendarzowym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego. Listy sporządzane są w oparciu o wykazy, o których mowa w § 15 ust. 8.

17. Projekty list po ich sporządzeniu, opiniowane są przez komisję, a ich ostatecznej akceptacji dokonuje burmistrz.

18. Sporządzone listy po zatwierdzeniu przez burmistrza podaje się do publicznej wiadomości, do dnia 15 stycznia każdego roku, poprzez wywieszenie list na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu i dodatkowo zamieszczeniu na stronie internetowej.

19. Listy osób, o których mowa w pkt 16 podlegają aktualizacji w cyklu półrocznym poprzez wykreślenie z nich wnioskodawców, z którymi zawarto umowy najmu na lokale i dopisaniu w ich miejsce wnioskodawców ujętych w wykazach, o których mowa w pkt 9.

20. Umieszczenie osób i rodzin na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu nie zobowiązuje gminy do zawarcia umów najmu lokalu w stosunku do wszystkich oczekujących w danym roku, ponieważ jest to uzależnione od ilości uzyskanych w danym roku kalendarzowym wolnych mieszkań.

21. Wnioski osób i rodzin umieszczonych na listach, uprawnionych do zawarcia umów najmu z zasobu gminy podlegają weryfikacji przed zawarciem umowy najmu poprzez ich dodatkową aktualizację.

22. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków w przypadku zmiany sytuacji finansowej osób i rodzin z listy uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na listę osób uprawnionych do zawarcia lokalu socjalnego i odwrotnie.

23. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminy oraz wzór wniosku aktualizacyjnego ustala burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 16. W przypadku zwolnienia lokalu w zasobie, odzyskania lub pozyskania do zasobu lokalu, wnioskodawca, w zależności od dochodu jego gospodarstwa, sytuacji rodzinnej, warunków zamieszkiwania i wielkości lokalu, który ma się stać przedmiotem najmu, ujęty na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu z zasobu gminy albo, w uzasadnionych przypadkach, w wykazie osób oczekujących, wzywany jest na posiedzenie komisji mieszkaniowej, na którym przedstawiona zostaje wnioskodawcy propozycja zawarcia umowy najmu.

§ 17. 1. W sytuacji, gdy wnioskodawca przyjmuje przedstawioną propozycję, podpisuje oświadczenie o przyjęciu propozycji zawarcia umowy najmu, natomiast w sytuacji odmowy, oświadczenie o rezygnacji z zawarcia umowy najmu lokalu;

2. Osobie, której wskazano lokal mieszkalny lub lokal socjalny, przysługuje tylko jedna uzasadniona odmowa rezygnacji ze złożonej propozycji zawarcia umowy najmu;

3. W przypadku, gdy osoba ujęta na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu, po raz drugi odmówi przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu wskazanego jej lokalu, osobę taką można skreślić z listy osób oczekujących.

§ 18. Zawarcie umowy najmu na lokal z zasobu gminy następuje po pozytywnym przejściu procedury związanej z ustaleniem uprawnienia do jej zawarcia na podstawie pisemnego skierowania wystawionego przez burmistrza.

§ 19. 1. Zawarcie umowy najmu, w przypadku lokali mieszkalnych, tj. zawieranych na czas nieoznaczony, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę, przed objęciem w posiadanie lokalu, kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji stanowi trzykrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, nie mniej jednak niż 1000 zł.(słownie: jeden tysiąc złotych).

3. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek przyszłego najemcy, kaucja może być rozłożona na raty doliczane do miesięcznego czynszu. Wysokość tych rat i sposób ich wpłaty, w sposób szczegółowy podlega regulacji w umowie najmu lokalu.

4. Kaucji nie pobiera się jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego;
- 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu.

5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

6. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu w dniu zwrotu kaucji i trzykrotności czynszu, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

§ 20. Umowa o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy sporządzana jest przez działającego w jej imieniu Zarządcę zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Puck i podpisywana jest przez strony w siedzibie tego Zarządcy.

§ 21. 1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali i zamianę lokali z zasobu gminy, burmistrz powołuje zarządzeniem, na okres swojej kadencji Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. W skład komisji wchodzi:

- 1) zastępca burmistrza;
- 2) przedstawiciel Urzędu Miasta Pucka zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 3) dwie osoby desygnowane przez Radę Miasta,
- 4) dwie osoby desygnowane przez Zarządcę, któremu Gmina Miasta Puck zleciła zarządzanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład jej zasobu;
- 5) kierownik Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pucku;
- 6) jeden lub dwóch przedstawicieli członków wspólnoty samorządowej.

3. Społeczna komisja Mieszkaniowa jest organem opiniotwórczym w sprawach lokalowych, a do jej zadań należy:

- 1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o najem lokali;
- 2) ocena warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy;
- 3) kontrola kolejności zawierania umów najmu lokali z osobami umieszczonymi na liście.

4. Członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej mają obowiązek zachowania w tajemnicy spraw będących przedmiotem działania komisji oraz do ochrony danych osobowych wnioskodawców i członków ich rodzin.

5. Posiedzenia komisji zwoływane są przez burmistrza nie rzadziej niż raz na kwartał.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wykonuje swoją pracę w oparciu o regulamin, który określa burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem wstąpiły po śmierci najemcy

§ 22. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są: zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek, osoba będąca w separacji oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, pod warunkiem, że osoby te:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w §5 ust. 1;
- 2) zamieszkiwały w lokalu z najemcą przez co najmniej 5 lat;
- 3) zostały zgłoszone wynajmującemu do naliczania opłat związanych z eksploatacją lokalu;
- 4) nie zalegają z zapłatą czynszu i opłat niezależnych z tytułu eksploatacji tego lokalu;
- 5) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego na terenie Gminy Miasta Puck lub na terenie innych gmin, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe;
- 6) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego z najemcą, który lokal ten opuścił;
- 7) przed zawarciem umowy najmu wpłaca kaucję, o której mowa w §19.

2. Zawarcie umowy najmu w oparciu o ust 1 uwarunkowane jest złożeniem przez dotychczasowego najemcę, który lokal opuścił, oświadczenia o rezygnacji z najmu, o ile nie utracił on tytułu prawnego do lokalu z powodów określonych w art.11 ustawy.

3. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do lokalu wskutek zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat niezależnych, zawarcie umowy najmu może nastąpić z osobami wymienionymi w ust. 1, które pozostały w tym lokalu, pod warunkiem uregulowania przez te osoby zadłużenia w całości lub w uzasadnionych przypadkach, uwzględniając sytuację materialną i rodzinną tych osób, podpisaniu ugody dotyczącej spłaty długu.

4. Z osobami wymienionymi w ust. 1, może zostać zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, pod warunkiem, że osoby te spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust.2 uchwały, ponadto osobom takim może zostać złożona propozycja lokalu zamiennego w przypadku, gdy spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania zasobem.

5. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust.1 pkt 6 przez kilku uprawnionych, wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę współnajmu.

§ 23. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. Osoby wymienione w § 23 ust.1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, w razie braku takich osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

3. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie §23 ust.1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

4. Przepisów § 23 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

§ 24. W przypadku sytuacji określonej w §22 ust.3, umowa najmu z osobami pozostałymi w lokalu po śmierci byłego najemcy, które wstąpiłyby w stosunek najmu z mocy prawa gdyby najem nie został wypowiedziany, może być zawarta pod warunkiem uregulowania przez te osoby długu wynikającego z solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i innych świadczeń związanych z eksploatacją lokalu za okres ich stałego zamieszkiwania z byłym najemcą lub podpisania ugody dotyczącej spłaty tego zadłużenia.

Rozdział 8.

Tryb postępowania w przypadku konieczności zapewniania lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych

§ 25. 1. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych bez prawa do lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego.

2. Ustalenie przez gminę, czy osoba wymieniona w ust.1 posiada uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego, następuje na podstawie odpisu wyroku sądu dostarczonego gminie przez Zarządcę jej zasobem mieszkaniowym albo wyroku dostarczonego przez wierzyciela, w przypadku lokali wymagających opróżnienia i opuszczenia, a nie wchodzących w skład zasobu gminy.

3. Wskazanie przez gminę pomieszczenia tymczasowego następuje po uprzednim zawiadomieniu burmistrza przez komornika o wszczęciu egzekucji i konieczności wskazania takiego pomieszczenia.

4. Pomieszczenie tymczasowe wskazywane jest w miarę posiadania przez gminę wolnych pomieszczeń, na ten cel przeznaczonych.

5. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

6. Po upływie okresu określonego w pkt 5, najemca lokalu tymczasowego obowiązany jest opróżnić, opuścić i wydać gminie zajmowany lokal.

§ 26. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się zawarcie z najemcą lokalu tymczasowego, umowy najmu lokalu socjalnego lub lokalu mieszkalnego pod warunkiem:

- 1) spełnienia przez niego kryteriów określonych w § 5 ust 1 lub 2;
- 2) spłaty całości zadłużenia bądź zawarcia ugody na spłatę takiego zadłużenia.

§ 27. 1. Lokale zamienne zapewnia się najemcom, którzy zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do remontu, modernizacji lub rozbioru jak też najemcom zajmującym lokale wchodzące w skład zasobu gminy, znajdujące się w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych i przeznaczone do sprzedaży, z tym jednak zastrzeżeniem, że najemcom tym zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

2. Pierwszeństwo w zapewnieniu lokalu zamiennego przysługuje najemcom w razie wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z zastrzeżeniem art. 10 ust.4 ustawy.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 28. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być przeznaczone do najmu rodzinom wielodzietnym, pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych albo rodzinom, które pod względem ilości członków gospodarstwa domowego będą uprawnione do otrzymania takiego lokalu, pod warunkiem że rodziny te umieszczone są w wykazie lub na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy.

2. Lokale, o których mowa w ust.1 mogą być przeznaczone do zamiany, jeżeli w wyniku tej zamiany gmina uzyska co najmniej 2 wolne lokale.

3. Dla oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m² mają zastosowanie kryteria określone dla innych lokali z tym zastrzeżeniem, że lokale takie nie mogą być oddawane w najem jako lokale socjalne i lokale na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 10.

Tryb i kryteria oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu w zakresie własnym i na koszt przyszłego najemcy oraz lokali powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 29. 1. W budynkach, które w 100% stanowią własność gminy, dopuszcza się możliwość przeznaczenia pomieszczeń niemieszkalnych, służących mieszkańcom do wspólnego użytku, do rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, adaptacji strychów i poddaszy na cele mieszkalne, a także możliwość oddania w najem lokali zdewastowanych, wymagających gruntownego remontu, po spełnieniu poniższych warunków:

- 1) osoba, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych wystąpi do burmistrza z wnioskiem o umożliwienie jej wykonania niezbędnych prac związanych z remontem, adaptacją pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne lub wykonaniem nadbudowy na budynku, o którym mowa w ust.1;
 - 2) remont, nadbudowę, rozbudowę, przebudowę i adaptację osoba ta wykona we własnym zakresie i na koszt własny bez możliwości refundowania poniesionych kosztów nadbudowy, przebudowy, rozbudowy czy adaptacji;
 - 3) osoba wnioskując o zawarcie umowy najmu z zasobu gminy, znajduje się w wykazie lub na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy i wyraża wolę wykonania prac, o których mowa w pkt 1 na koszt własny.
2. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję burmistrza obowiązana jest do przeprowadzenia prac związanych z remontem, adaptacją, nadbudową czy rozbudową, na warunkach określonych w umowie zawartej z Zarządcą zasobem mieszkaniowym gminy.
3. Umowa o prace adaptacyjne lub inne prace wskazane w ust 1 zawierana jest na podstawie skierowania wydanego przez burmistrza.
4. Po wykonaniu prac i przedłożeniu Zarządcy protokołu o bezusterkowym odbiorze robót, umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony.
5. W przypadku częściowej partycypacji przez gminę w pracach, o których mowa w ust. 1, umowę najmu lokalu zawiera się po uprzednim wpłaceniu kaucji, o której mowa w § 19.

Rozdział 11.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 30. 1. Lokale do wynajmowania na czas stosunku pracy przeznacza się dla:

- 1) dyrektorów samorządowych instytucji kultury, których organizatorem jest miasto Puck;
- 2) pracowników spółek, w których miasto jest udziałowcem;
- 3) pracowników gminnych jednostek organizacyjnych;
- 4) osób zatrudnionych w publicznych i samorządowych placówkach oświatowych.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy może nastąpić z osobą, która ze względu na charakter wykonywanej pracy uznana zostanie za niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania gminy, pod warunkiem że:

- 1) osoba taka wystąpi z wnioskiem o przydział lokalu na czas trwania stosunku pracy;
- 2) pracodawca potwierdzi, że osoba ta jest niezbędna;
- 3) wniosek tej osoby zostanie pozytywnie zaopiniowany przez komisję;

3. W przypadku ubiegania się o najem lokalu związany ze stosunkiem pracy, kryteria dochodowe nie są brane pod uwagę.

4. Lokale przeznaczone na wynajem związany ze stosunkiem pracy podlegają wyłączeniu ze sprzedaży i zamiany.

5. Umowa zawarta na czas trwania stosunku pracy może zostać przekształcona w umowę na czas nieoznaczony w sytuacji gdy osoba z którą zawarto umowę przejdzie na emeryturę.

§ 31. 1. Właściciel może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania z powodu zaległości w opłacie czynszu i opłat niezależnych, po uregulowaniu ich w pełnej wysokości, a w sytuacjach uzasadnionych trudną sytuacją bytową najemcy i członków jego rodziny, po zawarciu ugody na spłatę zaległości.

2. W przypadku, gdy po ponownym zawarciu umowy najmu na lokal mieszkalny w sytuacji, o której mowa w ust.1, najemcy ponownie zostanie wypowiedziana umowa najmu z powodu nie wywiązywania się z opłat związanych z eksploatacją lokalu, w wyniku czego najemca po raz drugi utraci tytuł prawny do lokalu, przywrócenie tego tytułu nie będzie możliwe.

Rozdział 12.
Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 32. 1. Pozytywne kwalifikacje wniosków o przydział lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck zachowują swą moc.

2. Do dnia publikacji list, o których mowa w § 15 pkt 18, z osobami znajdującymi się na listach zatwierdzonych przed wejściem w życie uchwały, zawierane będą umowy najmu zgodnie z zasadami obowiązującymi w uchwale Nr XXII/4/2012 Rady Miasta Pucka z dnia 4 września 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck.

3. Osoby umieszczone na listach i wykazach przed dniem wejścia w życie uchwały mogą złożyć wnioski o zawarcie umowy najmu według zasad tą uchwałą wprowadzonych.

4. Pierwszy nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck, zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą, prowadzony będzie od miesiąca stycznia 2018 r.

§ 33. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się jej przepisy.

§ 34. W sprawach nieuregulowanych uchwałą stosuje się przepisy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.