



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 13.06.2023 r.

Poz. 2891

UCHWAŁA NR LXVIII/5/2023 RADY MIASTA PUCK

z dnia 25 maja 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 zm. Dz.U. z 2023 r. poz. 572), w zw. z 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 (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725),

Rada Miasta Puck, uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

§ 4. Uchyła się uchwałę nr XLVII/11/2021 Rady Miasta Puck z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck oraz uchwałę nr LXV/13/2023 Rady Miasta Puck z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Puck

Piotr Kozakiewicz

Załącznik do uchwały Nr LXVIII/5/2023

Rady Miasta Puck

z dnia 25 maja 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. W celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy, o której mowa w ust.1, w szczególności poprzez zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także poprzez zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz określa kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2. Dysponentem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck jest Burmistrz Miasta Puck.

§ 3. Ilekroć w niniejszej 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 (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Puck jak i Miasto Puck;
- 4) burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Puck;
- 5) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta w Pucku;
- 6) referacie - należy przez to rozumieć Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta w Pucku, stanowisko ds. gospodarki mieszkaniowej;
- 7) komisji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową działającą przy Burmistrzu Miasta Puck;
- 8) mieszkańcu Miasta - należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Miasta z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazany w szczególności przez:
 - zameldowanie na pobyt stały w granicach administracyjnych Miasta Puck lub
 - zameldowanie na pobyt czasowy w granicach administracyjnych Miasta Puck lub
 - zawarte umowy na wynajmowany lokal znajdujący się na terenie administracyjnie należącym do Gminy Miasta Puck i nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 9) rejestrze - należy przez to rozumieć wykaz złożonych i zarejestrowanych wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 10) zarządcy - należy przez to rozumieć firmę zawodowo zajmującą się zarządzaniem nieruchomościami, której Gmina Miasta Puck, na podstawie odrębnej umowy powierzyła realizację zadania własnego polegającego na zarządzaniu nieruchomościami wchodzącymi w skład jej zasobu mieszkaniowego;
- 11) BIP - należy przez to rozumieć Biuletyn Informacji Publicznej prowadzony formie elektronicznej przez Gminę Miasta Puck.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Puck obejmuje:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących wyłączną własność lub będących w posiadaniu gminy,
- 2) lokale mieszkalne stanowiące wyłączną własność lub będące w posiadaniu gminy, znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 2.**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu****§ 5. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu:**

- 1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstw jednoosobowych i 30% tego wynagrodzenia dla gospodarstw wieloosobowych obowiązującego w dniu składania wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy ubiegającego się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 2) najmu socjalnego nie może przekraczać 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstw jednoosobowych i 20% tego wynagrodzenia dla gospodarstw wieloosobowych obowiązującego w dniu składania wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy ubiegającego się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
- 3) Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu składania wniosku o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy oraz przed zawarciem umowy najmu.
- 4) Zwiększenie kryterium dochodowego o 10% dla osób spełniających poniższe kryteria
 - a) wnioskodawcą jest osoba z budynku prywatnego, a jedynym źródłem dochodu gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna,
 - b) każda z osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy ma więcej niż 60 lat, a jedynym źródłem dochodu gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna,
 - c) wnioskodawca samotnie opiekuje się osobą z niepełnosprawnością i tworzy z nią gospodarstwo domowe.
- 5) Dopuszcza się zwiększenie kryterium dochodowego o kolejne 10% w przypadku gdy wnioskodawcą jest osoba niepełnosprawna z orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności znacznym spełniająca jednocześnie zapisy § 5 pkt 4 p pkt a lub b.

§ 6. 1. Najemcy lokali stanowiących własność lub będących w posiadaniu gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 25% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych i 15% brutto wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach wieloosobowych.

2. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust.1 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

Rozdział 3.**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy****§ 7. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani są najemcy, którzy:**

- 1) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj.: Dz.U.2022 poz 1225);

- 2) zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi i kuchni w lokalu, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni;
- 3) są osobami niepełnosprawnymi legitymującymi się orzeczeniami o stopniu niepełnosprawności wydanymi przez organy do tego uprawnione na podstawie przepisów obowiązującego prawa lub osobami, które zamieszkują z osobą niepełnosprawną w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne lub wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych najemcy może nastąpić na uzasadniony, pisemny wniosek tego najemcy:

- 1) o poprawę warunków mieszkaniowych poprzez zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal z zasobu mieszkaniowego gminy o lepszym standardzie niż dotychczas zajmowany, o większej powierzchni użytkowej niż dotychczas zajmowany lub na lokal dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 2) o poprawę warunków mieszkaniowych poprzez dostosowanie zajmowanego lokalu na potrzeby osoby/osób niepełnosprawnych.

3. Wzór wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 8. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck nieposiadający zadłużenia wobec gminy z tytułu opłat czynszowych i opłat od czynszu niezależnych.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 9. 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej i stale zamieszkują na terenie Gminy Miasta Puck,;
- 2) posiadają dochód pozwalający na regulowanie należności z tytułu najmu oraz nie przekraczają kryterium dochodowego określonego w §5 ust.1 pkt 1 uchwały;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej albo wskutek trudnej sytuacji życiowej (np. ofiary przemocy domowej) i nie są w stanie same zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi i kuchni albo w lokalu, o którym mowa w §7 ust.1 pkt 1 uchwały;
- 5) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- 6) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.

2. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej i stale zamieszkują na terenie Gminy Miasta Puck;
- 2) posiadają dochód pozwalający na regulowanie należności z tytułu najmu socjalnego lokalu oraz nie przekraczają kryterium dochodowego określonego w § 5 ust.1 pkt 2 uchwały;
- 3) utraciły mieszkanie wskutek okoliczności wymienionych w ust.1 pkt 3 i nie są w stanie same zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych;
- 4) są osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej spełniającymi jednocześnie kryteria określone w § 5 ust.1 pkt 2 uchwały oraz § 9 ust 2 pkt 2.

3. Burmistrz może udzielić pomocy mieszkaniowej z wyłączeniem zapisów wynikających z § 9. 1, jeżeli:

- 1) wnioskodawca w związku z warunkami mieszkaniowymi znajduje się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i byłoby to zgodne z zasadami współżycia społecznego lub
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu Miasta, który ze względu na swoje położenie i strukturę zostanie wykorzystany do realizacji innej sprawy oczekującej na realizację.

4. Przepisy § 9. 1 nie mają zastosowania do spraw, w których uprawnienie do najmu socjalnego lokalu wynika z prawomocnego orzeczenia sądowego, przy czym w pierwszej kolejności powinny być realizowane sprawy, w których eksmisja następuje z innego lokalu niż lokal Miasta lub eksmisja będzie realizowana poprzez najem socjalny obecnie zajmowanego lokalu.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wymaga zgody Burmistrza i jest możliwa w sytuacji gdy:

- 1) osoby posiadające tytuł prawny do lokalu z zasobu gminy zamierzają dobrowolnie pomiędzy sobą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali i wyrażą taką wolę poprzez złożenie stosownych wniosków o zamianę lokali;
- 2) najemca wystąpi z wnioskiem o zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na inny lokal z zasobu gminy w celu poprawy warunków mieszkaniowych;
- 3) najemca wystąpi z wnioskiem o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej w celu zmniejszenia ponoszonych kosztów utrzymania lokalu.

2. Warunkiem koniecznym wyrażenia zgody na zamianę lokali jest nieposiadanie zadłużenia wobec gminy z tytułu czynszu i opłat niezależnych.

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

4. Pierwszeństwo zamiany lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych przysługuje osobom z orzeczonym stopniem niepełnosprawności oraz najemcom lokali, którzy pełnią funkcję rodzin zastępczych.

5. W przypadku współnajmu lokalu zamiana może być dokonana wyłącznie na zgodny wniosek współnajemców.

6. Wzór wniosku o zamianę lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy określa burmistrz w drodze zarządzenia.

7. Nie ma możliwości dokonywania zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

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

- 1) najemca długotrwale zalega z wnoszeniem opłat czynszowych i opłat od czynszu niezależnych i nie podejmuje kroków w kierunku spłaty zadłużenia;
- 2) najemca w trakcie trwania umowy najmu nie wywiązywał się należycie z obowiązków wynikających z art. 6b ustawy;
- 3) dotychczas zajmowany lokal został zdewastowany przez najemcę lub członków jego gospodarstwa domowego;
- 4) w lokalu zgłoszonym do zamiany stwierdzono wykonanie prac remontowych związanych z ulepszeniem lokalu bez zgody właściciela lub wykonanie prac niezgodnie z przepisami prawa budowlanego a najemca nie dokonał w wyznaczonym przez zarządcę terminie legalizacji istniejącego stanu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Wypełnianie obowiązków określonych w pkt 2 oraz stan lokalu pod kątem przypadków wymienionych w ust.1 pkt 3 i 4 może podlegać ocenie na podstawie oględzin przeprowadzonych przez zarządcę na zlecenie właściciela.

§ 12. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokali z urzędu i przekwaterowanie najemcy do innego lokalu, w tym lokalu z najmem socjalnym, w przypadku gdy:

1. Najemca trwale zalega z opłatami czynszowymi i opłatami od czynszu niezależnymi i z tego powodu utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu;

2. Najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, w szczególności nie utrzymuje lokalu w należytym stanie sanitarno-higienicznym i nie przestrzega porządku domowego.

§ 13. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a łączna powierzchnia pokoi i kuchni przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie domowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck składa w Urzędzie Miasta Puck wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu i umowy najmu socjalnego lokalu określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. W chwili składania wniosku osoba, o której mowa w ust.1 musi być członkiem wspólnoty samorządowej, posiadać niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i jednocześnie spełniać kryteria określone w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały.

4. Wraz z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy składa się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. Deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym przez Radę Miasta Puck na podstawie art. 7 ust.1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

6. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust.15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

7. Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności ich wpływu, a następnie wstępnej weryfikacji przez stanowisko ds. gospodarki mieszkaniowej.

8. W przypadku, gdy dany wniosek jest niekompletny, tj. nie zawiera załączników wymienionych w ust. 4 wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia braków tego wniosku w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie braków wniosku w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

9. Wnioski spełniające kryteria umieszcza się na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu prowadzonej przez Burmistrza Miasta Puck, o czym pisemnie informuje się wnioskodawcę ze wskazaniem numeru pozycji, pod którą wniosek figuruje na liście. Wnioski niespełniające kryteriów określonych uchwałą rozpatrywane są negatywnie, o czym pisemnie informuje się wnioskodawcę.

10. Wnioski o których mowa w ust. 9 podlegają corocznej aktualizacji. Aktualizację rejestru przeprowadza się w terminie od dnia 1 stycznia do dnia 30 kwietnia danego roku kalendarzowego poprzez wezwanie wnioskodawcy do złożenia w ciągu 30 dni od daty doręczenia korespondencji aktualnej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz wskazania aktualnego miejsca zamieszkania.

11. Każdy z wnioskodawców, bez względu na aktualizację, obowiązany jest informować Burmistrza o każdorazowej zmianie miejsca swojego zamieszkania albo zmianie adresu do korespondencji.

12. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów określonych uchwałą następuje wykreślenie wniosku z listy, o czym pisemnie informuje się wnioskodawcę.

13. Niedokonanie przez wnioskodawcę aktualizacji, o której mowa w ust. 10 lub nie dochowanie wskazanego terminu jest podstawą do wykreślenia wniosku z listy.

14. Korespondencja dotycząca aktualizacji wysyłana będzie za pośrednictwem gońca lub Poczty Polskiej a jej dwukrotne awizowanie traktowane będzie jako doręczenie przesyłki do adresata.

15. Corocznie do dnia 31 grudnia danego roku sporządza się projekt listy, na której umieszcza się wnioskodawców zakwalifikowanych w danym roku kalendarzowym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Sporządzona lista podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza.

16. Umieszczenie wnioskodawcy na liście, o której mowa w ust. 9 nie zobowiązuje gminy do zawarcia z nim umowy najmu w roku kalendarzowym, w którym zawarcie umowy przewidziano gdyż zawarcie takiej umowy uzależnione jest od ilości pozyskanych (zwolnionych) w tym roku mieszkań jak też składu gospodarstwa domowego danego wnioskodawcy i jego indywidualnej sytuacji.

17. Wnioski osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu albo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu podlegają dodatkowej aktualizacji przed złożeniem tym osobom propozycji zawarcia umowy najmu na konkretny lokal.

18. Realizacja wniosków osób zakwalifikowanych do najmu lokalu z zasobu miasta dokonywana jest na zasadzie złożenia dwóch propozycji najmu lokalu, z zastrzeżeniem, iż w przypadku nieprzyjęcia przez osobę zakwalifikowaną do udzielenia pomocy mieszkaniowej żadnej z nich, Burmistrz postanawia o przesunięciu takiej osoby na koniec listy lub – po zasięgnięciu opinii Komisji – o uchyleniu kwalifikacji do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

19. Realizacja spraw dotyczących wyroków z prawem do najmu socjalnego polega na złożeniu oferty zawarcia umowy najmu lokalu odpowiadającego strukturze gospodarstwa domowego.

20. W przypadku zwolnienia lokalu w zasobie lub pozyskania lokalu do zasobu, wnioskodawca, w zależności od wysokości dochodu jego gospodarstwa, sytuacji rodzinnej, warunków zamieszkiwania i wielkości lokalu, który ma stać się przedmiotem najmu, ujęty na liście osób zakwalifikowanych w danym roku kalendarzowym do zawarcia umowy najmu, albo w uzasadnionych przypadkach, na liście osób, o której mowa w ust. 9, może zostać wezwany na posiedzenie komisji mieszkaniowej, podczas którego przedstawiana jest wnioskodawcy propozycja zawarcia umowy najmu na konkretny lokal mieszkalny i umawiany jest termin oględzin tego lokalu przy udziale przedstawiciela zarządcy zasobem mieszkaniowym gminy.

21. Po dokonaniu oględzin lokalu, w sytuacji, gdy wnioskodawca przyjmuje przedstawioną propozycję, składa oświadczenie o przyjęciu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu albo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na konkretny lokal. W przypadku nieprzyjęcia złożonej propozycji, wnioskodawca składa oświadczenie o odmowie przyjęcia propozycji ze wskazaniem przyczyny.

§ 15. 1. Po przyjęciu przez wnioskodawcę propozycji zawarcia umowy najmu lokalu albo zawarcia umowy najmu socjalnego na konkretny lokal, wnioskodawca otrzymuje wystawione przez Burmistrza Miasta Puck skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na ten lokal.

2. Umowa najmu lokalu albo umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest z wnioskodawcą w imieniu Gminy Miasta Puck przez zarządcę zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Puck.

§ 16. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu albo zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa działająca przy Burmistrzu Miasta Puck.

2. Komisję, o której mowa w ust. 1 Burmistrz powołuje zarządzeniem na okres swojej kadencji.

3. W skład Komisji wchodzi:

- 1) zastępca Burmistrza Miasta Puck;
- 2) przedstawiciel Urzędu Miasta Puck zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 3) dwie osoby spośród Rady Miasta w Pucku;
- 4) dwie osoby reprezentujące Zarządcę w rozumieniu § 3 pkt 23 uchwały;
- 5) kierownik Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pucku;
- 6) jeden lub dwóch przedstawicieli członków wspólnoty samorządowej.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem doradczym i opiniodawczym w sprawach związanych z ustalaniem uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu z osobami ubiegającymi się o zawarcie tych umów z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck. Do zadań Komisji należy w szczególności:

- 1) kontrola prawidłowości kwalifikacji wniosków o zawarcie umów najmu lokali;
- 2) ocena warunków zamieszkiwania kwalifikujących do ich poprawy;
- 3) kontrola kolejności zawierania umów najmu lokali z osobami umieszczonymi na liście, o której mowa w § 14 ust. 14.

5. Członkowie Komisji mieszkaniowej mają obowiązek zachowania w tajemnicy spraw będących przedmiotem jej prac oraz do ochrony danych osobowych wnioskodawców i członków ich rodzin.

6. Posiedzenia Komisji zwoływane są przez Burmistrza nie rzadziej niż raz na kwartał.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wykonuje swą 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 nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 17. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostaniu w nim osób zamieszkujących wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są: współmałżonek najemcy niebędący współnajemcą lokalu, zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek oraz inne osoby, które dotychczas pozostawały faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, pod warunkiem, że osoby te:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust.1 pkt 1 i 2 uchwały;
- 2) zostały zgłoszone zarządcy zasobem mieszkaniowym gminy do naliczania opłat związanych z eksploatacją lokalu i opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi;
- 3) nie zalegają z zapłatą czynszu i opłat od czynszu niezależnych;
- 4) złożą wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu albo umowy najmu socjalnego lokalu na lokal zajmowany dotychczas z najemcą.

2. Zawarcie umowy najmu w sytuacji, o której mowa w 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 zaległości czynszowych i opłat od czynszu niezależnych, zawarcie umowy najmu może nastąpić z osobami wymienionymi w ust.1, pod warunkiem uregulowania przez te osoby zadłużenia w całości lub w uzasadnionych przypadkach, uwzględniając sytuację materialną i losową tych osób, pod warunkiem podpisania z gminą ugody dotyczącej spłaty zadłużenia i wywiązywania się z tej ugody.

4. Osobom wymienionym w ust. 1, w przypadkach określonych w ust. 3 może zostać złożona propozycja zawarcia umowy najmu na inny lokal z zasobu mieszkaniowego gminy, w tym propozycja zawarcia najmu socjalnego lokalu.

§ 18. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego,

Rozdział 8.

Tryb postępowania w przypadku konieczności zapewniania lokali zamiennych

§ 19. 1. Lokale zamienne zapewnia się najemcom, którzy zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do remontu, modernizacji lub rozbiórki jak też najemcom zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego 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. Poza przypadkami wskazanymi w ust. 1, pisemna oferta zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny przedstawiana jest najemcy w sytuacji wypowiedzenia umowy najmu na podstawie przesłanki z art. 21 ust. 4a z zastrzeżeniem ust. 4c i ust. 5 ustawy.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 20. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów, a ponadto powinny spełniać wymogi określone przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj.: Dz.U. 2022 poz 1225).

2. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na parterze lub na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych;
- 2) być wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania;
- 3) posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 1;
- 4) drzwi w lokalu powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator;
- 5) komunikacja w lokalu powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności;
- 6) w lokalu powinno znajdować się miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm.

3. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych lokali znajdujących się w budynkach będących wyłączną własnością lub będących w posiadaniu gminy, jak też lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udział, muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, w szczególności takie jak:

- 1) wiek budynku, w którym znajduje się lokal;
- 2) stopień zużycia;
- 3) zabytkowy charakter budynku.

Rozdział 10.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 21. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj.: Dz.U.z.2020 r. poz. 1876,2369, zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 794,803) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj.: Dz.Uz.2020 r. poz. 821, zm.:Dz.U.z.2021 r. poz. 159,1006) 3) z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2019 r. poz. 409 z późn. zm.); rozpatrywane będzie każdorazowo na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej niebędącej jednostką organizacyjną Gminy Miasta Puck, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej współpracującej z Gminą Miasta Puck w ramach wykluczenia społecznego osób i rodzin.

2. Wniosek, o którym mowa w ust.1 kieruje się do Burmistrza Miasta w Pucku wraz ze szczegółowym opisem rodzaju zadania, na realizację którego ma być przeznaczony lokal.

3. Lokale mieszkalne oddawane będą jednostkom wymienionym w ust.1 w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony albo użyczenie z zastrzeżeniem, że będą to lokale opróżnione, które w ocenie Burmistrza nie są niezbędne do udzielania pomocy mieszkaniowej, a jednocześnie ich powierzchnia, struktura, usytuowanie w budynku, wyposażenie w urządzenia czy lokalizacja umożliwiają realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

4. Jednostki, rodziny i organizacje, o których mowa w ust.1, których wnioski zostaną zaopiniowane pozytywnie otrzymają propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

5. W przypadku przyjęcia propozycji, podmiotom wymienionym w ust.1 zostanie przedłożona oferta zawarcia umowy wskazującej lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy oraz podstawę prawną ustalenia czynszu za najem 1 m² lokalu.