

Projekt

z dnia 17 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PUCKA**

z dnia 24 czerwca 2021 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 2020 r. poz. 713, zm.Dz.U.z 2020 r. poz. 1378), 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.2020r.poz.611,zm.:Dz.U z.2021 r. poz.11), Rada Miasta Puck, uchwała 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

§ 3. Traci moc 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.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Pucka

z dnia 24 czerwca 2021 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, zwanej dalej ustawą oraz niniejszej uchwale.

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.

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

2. Wspólnotę samorządową z mocy prawa tworzą mieszkańcy Gminy 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.Uz.2020 r. poz. 611, zm.Dz.Uz.2021r. poz.11);
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Puck jak i Miasto Puck;
- 4) Mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jedoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 5) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Puck;
- 6) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta w Pucku;
- 7) Referacie - należy przez to rozumieć Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowego Urzędu Miasta w Pucku, stanowisko ds. gospodarki mieszkaniowej;
- 8) Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych(tj.:Dz.U.z.2019 r. poz. 2133;zm.Dz.Uz.20214 r.poz.11);
- 9) Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej - należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej, obowiązujące w dniu złożenia wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i obowiązujące przy każdorazowej aktualizacji złożonego wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj.: Dz.U.z.2021 r. poz. 291,794,353);
- 10) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tą osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby; w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych;

- 11) Lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 12) Współlokatorze - należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;
- 13) Właścicieli - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny do używania lokalu;
- 14) Lokal - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 15) Lokal zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20m² tej powierzchni;
- 16) 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 5m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowane;
- 17) Osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę niezamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i niezameldowaną na pobyt stały w rozumieniu ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (tj.:Dz.U.z 2021 r. poz. 510, 1000), a także osobę niezamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania; w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj.:
- 18) Powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, 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, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 19) Pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie puckim, lub powiecie graniczącym z powiatem puckim;
- 20) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową działającą przy Burmistrzu Miasta Puck;
- 21) Rejestrze - należy przez to rozumieć wykaz złożonych i zarejestrowanych wniosków o najem lub zianę lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 22) Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Burmistrza Miasta Puck z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Puck.
- 23) Zarządcę - należy przez to rozumieć firmę zawodowo trudniącą 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;
- 24) BIP - należy przez to rozumieć Biluety Informacji Publicznej prowadzony w 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 wsólnot mieszkaniowych.

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się pomieszczenia tymczasowe:

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

2) Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia 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 najmu socjalnego lokalu oraz lokalu zamiennego,

3) Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

a) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego,

b) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu,

c) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia,

dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie najmu instytucjonalnego z doświadczeniem do własności.

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.

2. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest w dniu składania wniosku o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy oraz przed zawarciem umowy najmu.

3. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

4. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy 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.

5. W przypadku niezłożenia deklaracji lub złożenia jej po upływie wyznaczonego terminu, o którym mowa w pkt 4 gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

6. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w pkt 4, gmina może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów lub udostępnienia ich po upływie wyznaczonego 30 dniowego terminu, gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

7. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony w §5 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały, wysokość czynszu ustala się, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z wzorem i zapisami ustawy.

§ 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 w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych i 15% 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.

3. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości członków gospodarstwa domowego, o której mowa w § 5 ust.4 niniejszej uchwały.

5. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej przez najemcę deklaracji właściciel może żądać od wnioskującego o obniżkę czynszu, zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez niego oraz innych członków jego gospodarstwa domowego.

6. Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

7. Do sposobu przeprowadzenia wywiadu, o którym mowa w pkt 6 stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.

8. W przypadku złożenia przez najemcę deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

9. Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w pkt 5, obniżki czynszu nie udziela się. a jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację i zaświadczenie.

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.Uz.2019 r. poz. 1065, zm. Dz.Uz.2020 r. poz. 1608,2351);

- 2) zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej 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 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 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i umowy najmu socjalnego lokalu

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

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone 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 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. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, o których mowa w art. 14 ustawy oraz osobom, które:

- 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 ust.1 pkt 2 uchwały;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek okoliczności wymienionych w pkt 3 i nie są w stanie same zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) są osobami bezdomnymi, o których mowa w § 3 pkt 17 uchwały.

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 zażalenia 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 ratalną 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 wspólnajmu lokalu zamiana może być dokonana wyłącznie na zgodny wniosek współnajemców.

7. Wzór wniosku o zamianę lokalu z zasoby mieszkaniowego gminy określa burmistrz w drodze zarządzenia.

8. Nie ma możliwości dokonywania zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasoby 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;
- 5) wypełnianie obowiązków określonych w pkt 2 oraz stan lokalu pod kątem przypadków wymienionych w 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 przestrzegaporządku domowego.

§ 13. Zamiana lokali nie może naruszać zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5m² 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 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 pkt 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 członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego 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 uchwałą z dnia 24 czerwca 2001 r. w sprawie określenia wzoru wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego.

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. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w pkt 4, gmina może wezwać osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

8. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w pkt 4, gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu, zgodnie z przepisami określonymi w § 6 pkt 7 uchwały.

9. Nieudostępnienie dokumentów, o których mowa w pkt 7 lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, o którym mowa w pkt 8, stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu lokalu albo umowy najmu socjalnego lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

10. Wraz z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu albo zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu osoba ubiegająca się o zawarcie umowy obowiązana jest złożyć oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w mieście Puck, powiecie puckim i powiatach z powiatem puckim sąsiadujących.

11. Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności ich wpływu, a następnie wstępnej weryfikacji przez stanowisko ds. gospodarki mieszkaniowej przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

12. W przypadku, gdy dany wniosek jest niekompletny, tj. nie zawiera załączników wymienionych w pkt 4 i pkt 10, 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.

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

14. Wnioski zamieszczone w Rejestrze, o którym mowa w pkt 13 podlegają aktualizacji nie częściej niż co 2 lata. Aktualizację Rejestru przeprowadza się w terminie od dnia 1 stycznia do dnia 30 kwietnia danego roku kalendarzowego poprzez wezwanie wnioskodawcy do złożenia aktualnej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i innych, niezbędnych dokumentów.

15. Każdy z wnioskodawców, bez względu na aktualizację, obowiązany jest informować Burmistrza o każdorazowej zmianie swojego zamieszkania albo zmianie adresu do korespondencji. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencja związana z postępowaniem aktualizacyjnym jak też inna korespondencja dotycząca postępowania związanego z ustaleniem uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, wysyłana na adres wskazany we wniosku uważana będzie za doręczoną.

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

17. Niedokonanie przez wnioskodawcę aktualizacji, o której mowa w pkt 14 stanowi podstawę do wykreślenia wniosku z tego Rejestru.

18. 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.

19. Po zatwierdzeniu projektu listy przez Burmistrza, listę osób zakwalifikowanych w danym roku kalendarzowym do zawarcia umowy najmu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie tej listy na stronie BIP Urzędu Miasta w Pucku. Lista podana do publicznej wiadomości nie zawiera nazwisk, imion i adresów wnioskodawców a jedynie numer, pod którym wniosek został zamieszczony w Rejestrze, o którym mowa w pkt 13 oraz informację o ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

20. Umieszczenie wnioskodawcy na liście, o której mowa w pkt 18 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.

21. Wnioski osób zakwalifikowanych w danym roku kalendarzowym 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 mieszkalny.

22. 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, w Rejestrze osób, o którym mowa w pkt 13, wzywany jest 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.

23. 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 złożonej propozycji ze wskazaniem przyczyny.

§ 16. 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 konkretny lokal.

2. Skierowanie, o którym mowa w pkt 1 sporządza się w 3 egzemplarzach, z których poza wnioskodawcą jeden przesyłany jest zarządcy zasobem mieszkaniowym gminy, drugi zaś pozostawia się w aktach lokalu prowadzonych przez stanowisko ds. gospodarki mieszkaniowej.

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

4. Zawarcie umowy najmu lokalu w przypadku oddawania w najem lokali o bardzo dobrym stanie technicznym, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu tego lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal. Wysokość kaucji ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

5. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

6. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjetej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

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

§ 15. 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 pkt 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 § 2 pkt 24 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 pkt 18.

5. Członkom Komisji przed zwołaniem pierwszego posiedzenia nadawane są upoważnienia do przetwarzania danych osobowych osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu i członków ich rodzin.

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

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

8. 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

§ 16. 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) nieposiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego położonych na terenie miasta Puck, powiatu puckiego i powiatach z powiatem puckim sąsiadujących, gdzie mogliby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe;
- 5) 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 ust. 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 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.

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

2. Osoby wymienione w pkt 5 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 pkt 5 i 6 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. Zapisów § 17 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu.

5. W przypadku sytuacji określonej w § 16 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 zapewnienia lokali zamiennych

§ 18. 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 pkt 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

§ 19. 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.z 2019 r. poz.1065, zm.Dz.U.z.2020 poz. 1608,2351),

2. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać w szczególności 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 pkt 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 lokali dla potrzeb osób niepełnosprawnych, 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

§ 20. 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.Uz.2021 r. poz. 159,1006) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek dyrektorów lub kierowników tych jednostek po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej działającej przy Burmistrzu Miasta Puck.

Rozdział 11.
Postanowienia końcowe

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

2. Przepis § 5 ust. 3-7 stosuje się do umów najmu zawartych po dniu 21 kwietnia 2019 r.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.:Dz.U.z 2020 r. poz. 611, zm.:Dz.Uz.2021 r. poz.11), tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i przypadkach określonych w tej ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w przepisach Kodeksu cywilnego, gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że tymczasowe pomieszczenie odpowiadające wymogom takiego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustawodawca nałożył na gminę obowiązek uchwalenia, m.in. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale na ten cel. W art. 21 ust. 3 te same ustawy, ustawodawca zawarł minimum, które powinno obligatoryjnie znaleźć się w uchwale rady gminy.

Nowelizacja ww ustawy, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r. wprowadziła szereg zmian w zakresie gospodarki zasobami komunalnymi i dotyczącymi ochrony praw lokatorów, w tym istotne zmiany w części ustawy dotyczącej mieszkaniowego zasobu gminy, ponadto zmiany do przedmiotowej ustawy wprowadziła również ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, która została ogłoszona dnia 4 stycznia 2021 r. (tj. :Dz.Uz.2021 r. poz.11), zatem koniecznym stało się dostosowanie prawa miejscowego w tej materii do przepisów rangi ustawowej.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck z uwzględnieniem wprowadzonych zmian jest konieczne i uzasadnione.