

Załącznik
do uchwały Nr VII/29/24
Rady Miejskiej w Szydłowcu
z dnia 27 listopada 2024 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZYDŁOWIEC

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Szydłowiec;
- 2) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Szydłowca;
- 3) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Szydłowiec;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- 5) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 7) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 3.

1. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym:
 - 1) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony,
 - 2) lokale w ramach najmu socjalnego na czas oznaczony,
 - 3) pomieszczenia tymczasowe na czas oznaczony,
 - 4) lokale zamienne.
2. Burmistrz w zarządzeniu podaje wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy z podziałem na lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe, biorąc pod uwagę warunki techniczne lokali.

§ 4.

Odzyskane lokale mieszkalne przeznacza się do wynajęcia, bądź do sprzedaży.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu

§ 5.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, które spełniają łącznie następujące warunki: mieszkają na terenie Gminy,

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku najem lokalu, bądź wniosku aktualizacyjnego i zawarcie umowy najmu nie przekracza:
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 6.

1. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) mieszkają na terenie Gminy,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają oboje,
 - 3) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu, bądź wniosku aktualizacyjnego i zawarcie umowy najmu nie przekracza:
 - a) 85% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 60% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony - nie dłużej niż 3 lata, a z osobami, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego - na okres 1 roku.
3. Na wniosek najemcy, umowę tę można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy tj.: spełnia warunki określone w ust.1, nie posiada zaległości czynszowych oraz przestrzega regulaminu porządku domowego.
4. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w ust. 1, a wyposażenie i stan techniczny lokalu uniemożliwia przekwalifikowanie go na lokal mieszkalny i zawarcie umowy na czas nieoznaczony, dopuszcza się przedłużenie najmu socjalnego lokalu tylko na warunkach finansowych obowiązujących dla najmu lokali mieszkalnych.
5. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu, w którym się kończy lub w miesiącu następnym po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy.

§ 7.

1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu:
 - 1) 100% najniższej emerytury z ostatnich 6 miesięcy dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - 2) 80% najniższej emerytury z ostatnich 6 miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżki w wysokości 20% należnego czynszu, dokonuje Burmistrz na pisemny wniosek złożony przez najemcę.
3. Przepisy ust. 1 nie dotyczą najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę zamieszkałą wynosi mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstw jednoosobowych mniej niż 10 m²,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 4) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie jest nieodpowiedni dla wnioskodawcy lub osób z nim wspólnie zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim,
 - 5) przebywanie w placówkach zapewniających pobyt osobom bezdomnym, jeżeli ostatnie miejsce zamieszkiwania osoby bezdomnej znajdowało się na terenie Gminy Szydłowiec
2. W celu likwidacji zagęszczenia w lokalu dopuszcza się łączenie sąsiadujących lokali i aneksowanie umowy najmu.

Rozdział 4

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

§9.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełnią co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
 - 2) podlegają przekwaterowaniu z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
 - 3) opuściły placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą po uzyskaniu pełnoletności, dla których ostatnim miejscem zamieszkania był teren Gminy Szydłowiec i zwrócić się z wnioskiem o najem w okresie 2 lat od dnia uzyskania pełnoletności,
 - 4) osobom, które doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy,
 - 5) dotychczasowym najemcom lokali, którzy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu na własność,
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełnią co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
 - 2) podlegają przekwaterowaniu z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
 - 3) opuściły placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą po uzyskaniu pełnoletności, dla których ostatnim miejscem zamieszkania był teren Gminy Szydłowiec i zwrócić się z wnioskiem o najem w okresie 2 lat od dnia uzyskania pełnoletności,
 - 4) osobom bezdomnym, dla których ostatnim miejscem zamieszkania był teren Gminy Szydłowiec,
 - 5) osobom, które doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy,
 - 6) osobom, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
3. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust.1 pkt 2) i 5) oraz ust.2 pkt2) i 6) nie stosuje się kryterium dochodowego.

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 lokalu jest możliwa po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.
2. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Dopuszcza się wzajemne zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w sytuacjach mających na celu wzajemną poprawę warunków mieszkaniowych i życiowych poprzez dostosowanie:
 - 1) powierzchni użytkowej mieszkań do stanu liczebności rodziny,
 - 2) standardu mieszkań do sytuacji materialnej rodziny pozwalającej na opłacanie czynszu i utrzymanie mieszkania,
 - 3) usytuowania kondygnacyjnego mieszkań do stanu zdrowotnego i wieku członków rodziny najemców.
4. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

§ 11.

1. Dopuszcza się zamiany „z urzędu” w następujących sytuacjach:
 - 1) jeżeli w wyniku takiej zamiany Gmina uzyskuje:
 - a) samodzielny lokal,
 - b) lokal o wyższym standardzie wyposażenia,
 - c) lokal o większej powierzchni pokoi.
 - 2) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
 - 3) najemca nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, wówczas może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe,
 - 4) w przypadku znacznego zadłużenia lokalu przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję najemcy, bądź byłego najemcy wskazując osobę chętną do zamiany, która wyrówna zaległości z tytułu opłat czynszowych. Zaproponowany lokal może być lokalem o obniżonym standardzie. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy dotyczącej uregulowania zaległości czynszowych (przejęcia długu),
 - 5) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
2. Gmina może dokonać z urzędu zamiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy:
 - 1) zajmują lokal niekwalifikujący ich do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię zajmowanego mieszkania,
 - 2) zajmują lokal niedostosowany do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim na lokal, którego usytuowanie zlikwiduje lub zmniejszy bariery i utrudnienie w dostępie do lokalu dla tych najemców lub członków ich rodzin,
 - 3) pomimo małżeństwa lub powiększenia rodziny nadal przebywają w lokalu niezapewniającym minimalnej normy powierzchni pokoi, tj. 5 m²/osobę, a sytuacja rodzinna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
 - 4) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiorce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części.

Rozdział 6

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

§ 12.

1. Sprawy związane z najmem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy załatwiane są na pisemny wniosek osoby lub osób zainteresowanych, zawierający niezbędne informacje o sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej wnioskodawcy wraz z dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą oraz deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
2. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku wyznaczając dodatkowy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wyznaczonego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
3. Wnioski o najem lokalu są wstępnie weryfikowane w terminie 30 dni i po pozytywnym zweryfikowaniu kierowane są do Społecznej Komisji Mieszkaniowej lub do Burmistrza w przypadkach opisanych w ust.11 i 12.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przy udziale pracownika realizującego zadania z zakresu gospodarowania lokalami, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy, dokonuje analizy przedstawionych jej wniosków. Komisja w razie potrzeby uczestniczy w oględzinach lokali zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu, może również pozyskać informacje na podstawie wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.
5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski dwa razy w roku, złożone do 30 kwietnia i 30 października. Komisja sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu, przy uwzględnieniu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w § 9.
6. W projekcie tworzonej listy umieszcza się osoby z listy z poprzedniego okresu, których wnioski nie zostały zrealizowane, jeśli nadal spełniają warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.
7. Osoby, które po przeprowadzonej aktualizacji nie spełnią przesłanek uchwały, kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu albo nie stawiają się bez uzasadnionej przyczyny na wezwanie w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego lub bez uzasadnionych przyczyn odmawiają zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu zostaną wykreślone z listy osób uprawnionych. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy wraz z podaniem przyczyny wykreślenia.
8. Projekt listy zatwierdza Burmistrz. Lista jest jawna i podaje się ją do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szydłowcu.
9. Umieszczenie na liście nie jest jednoznaczne ze złożeniem oferty na przydział lokalu i nie zobowiązuje Gminy do zapewnienia lokalu w określonym terminie.
10. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Burmistrz może dokonać przesunięcia na liście.
11. Z pominięciem procedury, o której mowa w §12, skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu otrzymują osoby:
 - 1) które utraciły możliwość zamieszkania w dotychczasowym miejscu w wyniku wystąpienia klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego,
 - 2) uprawnionymi do otrzymania lokalu zamiennego,
 - 3) uprawnionymi do najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego wyroku sądowego,
 - 4) które wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy,
 - 5) które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

12. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu z osobami spoza listy w sytuacjach wyjątkowych dla osób lub rodzin, których warunki materialne i mieszkaniowe nie spełniają kryteriów zawartych w niniejszej uchwale, jeżeli jest to społecznie uzasadnione.

§ 13.

1. Tworzy się Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Sposób powołania, skład osobowy, a także szczegółowy regulamin działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Burmistrz w drodze zarządzenia.
3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:
 - 1) przedstawiciele Urzędu Miejskiego,
 - 2) przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
 - 3) radny z Komisji Infrastruktury Rady Miejskiej.

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

§ 14.

1. W przypadku gdy najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, osoby wspólnie z nim zamieszkujące będące członkami gospodarstwa domowego, opuszczają lokal w terminie 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.
2. W przypadku gdy najemca opuszcza na stałe lokal z ważnych powodów osobistych lub w przypadku śmierci najemcy, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania, przy zachowaniu następujących procedur:
 - 1) złożenie wniosku wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w § 12 ust. 1 uchwały, w terminie trzech miesięcy od daty wyprowadzenia się najemcy,
 - 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 uchwały,
 - 3) uregulowanie wszystkich należności z tytułu zajmowanego lokalu.
3. W przypadku rozwodu i opuszczenia lokalu przez najemcę umowa najmu może być zawarta z byłym współmałżonkiem, pozostającym w lokalu, pod warunkiem zrzeczenia się najemcy roszczeń do lokalu.
4. W przypadku niezłożenia wniosku w terminie 3 miesięcy od daty śmierci lub wyprowadzenia się najemcy, osoby przebywające w lokalu są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i wydania wynajmującemu lokal w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, a ich pobyt traktowany jest jako bezumowne korzystanie z lokalu i osoby tam przebywające płacą Gminie odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki opłacałby najemca.
5. Po upływie terminów wskazanych w ust.4 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

Rozdział 8

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

§ 15.

1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725 ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).

2. Dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, zostanie wskazany lokal położony na parterze budynku.
3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.
4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, wynikające z przedłożonych orzeczeń i określone w uzgodnieniu z tą osobą.
5. Lokal niespełniający wymogów może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 16.

1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może nastąpić zarządzeniem Burmistrza wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.

Rozdział 10

Lokal zamienny

§ 17.

1. Lokal zamienny przysługuje najemcom:
 - 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, a w szczególności:
 - a) przekwaterowywanym z budynków (lokal) zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki lub z pomieszczeń o charakterze niemieszkalnym,
 - b) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego z budynków przeznaczonych do modernizacji, remontu lub sprzedaży,
 - c) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu.
 - 2) pozbawionych mieszkań komunalnych w wyniku klęsk żywiołowych.
2. W przypadku lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę lub użytkownika, gdy rodzaj koniecznego remontu wymaga jego opróżnienia wynajmujący wskazuje lokal zamienny na okres trwania remontu, nie dłużej jednak niż rok chyba, że wskazany lokal zamienny jest lokalem docelowym.
3. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust.1 i 2, bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego.

Rozdział 11

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18.

1. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
 - 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,

- 2) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - 3) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 4) spełnia warunki określone w § 5 ust. 1,
 - 5) powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
2. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
 - 2) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - 3) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 4) spełnia warunki określone w § 6 ust. 1,
 - 5) powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
2. Burmistrz może zawierać umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami niezbędnymi dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje - na czas oznaczony - ściśle związany ze stosunkiem pracy. Lokale te nie podlegają sprzedaży.

Rozdział 12

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 19.

1. Weryfikacja spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony odbywa się w okresie ustawowym.
2. W przypadku wzrostu dochodów ponad kryterium określone w § 5 ust. 1 wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.
3. W przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu w skali roku do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 13

Postanowienia końcowe

§ 20.

1. Wypowiedzenie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy oraz zawartymi umowami najmu.
2. Burmistrz może cofnąć wypowiedzenie umowy najmu lokalu z tytułu posiadanych zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych lub w przypadku:
 - 1) zawarcia porozumienia na spłatę zaległości w ratach,
 - 2) zawarcia umowy na odpracowanie zaległości czynszowych w formie świadczenia rzeczowego.

§ 21.

1. Osoba, po otrzymaniu propozycji najmu lokalu zobowiązana jest zawrzeć umowę w terminie 14 dni od daty otrzymania takiej propozycji.
2. Osoba, która otrzymała lokal z zasobów gminy ma obowiązek jego przejęcia i zamieszkania w nim nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia podpisania umowy.
3. Niedotrzymanie terminów określonych w ust. 1 i 2 spowoduje wygaśnięcie propozycji lub umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

§ 22.

1. Osoby odbywające karę pozbawienia wolności mogą ubiegać się o najem lokalu, po opuszczeniu placówki i zamieszkaniu na terenie Gminy.
2. Osoby pozostające w separacji orzeczonej przez sąd w przypadku ubiegania się o najem lokalu, traktowane są na równi z osobami pozostającymi w związku małżeńskim.

§ 23.

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które uzyskały inny lokal z zasobu Gminy zobowiązane są do protokolarnego przekazania wynajmującemu dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 24.

Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu zostaje przesunięta na liście osób oczekujących na przydział, na ostatnią pozycję.

§ 25.

Wynajmujący powinien zawrzeć umowy najmu z osobami, które uzyskały pozwolenie na adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

§ 26.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.

§ 27.

Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowa lista osób zakwalifikowanych do przydziału lokali zachowuje swoją moc do czasu dokonania aktualizacji.

§ 28.

Wobec spraw wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy nowe.