



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 maja 2025 r.

Poz. 1173

UCHWAŁA NR XV/101/25 RADY MIEJSKIEJ W TORZYMIU

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Torzym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Torzym, co stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr IX/58/24 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 28 listopada 2024r. oraz nr VI/47/07 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Torzym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Torzymia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Torzymiu
Mariusz Siewierski

**Załącznik
do uchwały Nr XV/101/25
Rady Miejskiej w Torzymiu
z dnia 24 kwietnia 2025r.**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Torzym

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Torzym.

§ 2. Zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy Torzym jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Torzymiu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 725);

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Torzym;

4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Torzymia;

5) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową w Torzymiu;

6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;

7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 1335);

8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 5 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1988r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023r., poz. 1251 i 1429, 1672, z 2024r., poz. 834, 858, 1243);

9) lokalach do remontu – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, które mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego na podstawie zawartej z Gminą umowy o wykonanie remontu;

10) zarządcy – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Torzymiu, który w imieniu Gminy administruje mieszkaniowym zasobem Gminy;

11) deklaracji – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21 ust. 2 ustawy;

12) oświadczeniu majątkowym – należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21 b ust. 3 ustawy.

§ 4. 1. Do obowiązków Zarządcy należą zadania i czynności, o których mowa w art. 6a ustawy oraz art. 61 i 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725, 834, 1222 z późn. zm.).

2. Umowy o najem lokali są zawierane przez Zarządcę.

3. Wzory umów najmu lokali ustala Zarządca.

Rozdział 2.

Zasady ogólne zawierania umów na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 5. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych;
2) jest mieszkańcem Gminy Torzym tj. osoba musi wykazać Centrum życiowe na terenie Miasta i Gminy Torzym oraz prowadzić gospodarstwo domowe w tym obszarze;

3) spełnia kryteria dochodowe określone w § 11.

2. Wnioskodawca kwalifikuje się do poprawy warunków mieszkaniowych, jeśli spełnia poniższe kryteria:

a) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10m² tej powierzchni,

b) nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb osób ze stwierdzoną niepełnosprawnością, potwierdzoną w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności,

c) zamieszkuje w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta z osobami spoza listy, po zakwalifikowaniu tych osób do zawarcia umowy przez Komisję i zaakceptowaniu przez Burmistrza.

§ 6. 1. Wzory wniosków zostaną określone zarządzeniem Burmistrza.

2. Formularze wniosków umieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej UM Torzym, w siedzibie Ośrodka Pomocy Społecznej w Torzymiu, a także w siedzibie Zarządcy.

§ 7. 1. Zawarcie umowy następuje na warunkach określonych w skierowaniu lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Skierowanie wydawane jest przez Komisję.

3. Skierowanie zawiera:

1) wskazanie osoby lub osób, z którymi ma zostać zawarta umowa;

2) wskazanie lokalu, którego dotyczyć będzie umowa;

3) wskazanie osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą;

4) wskazanie rodzaju umowy, jaka ma być zawarta;

5) wskazanie okresu, na jaki ma zostać zawarta umowa albo wskazanie, że umowa ma zostać zawarta na czas nieokreślony;

6) inne warunki umowy, jeżeli zostały określone przez Komisję.

4. Osoby, które nie przyjmą dwóch ofert proponowanych im lokali bez uzasadnienia, skreślane są z listy osób oczekujących na przydział lokalu.

§ 8. 1. Osoba, której dochód uprawnia ją do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na innych zasadach.

2. Osoba, której na podstawie orzeczenia sądu przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu, nie może się ubiegać o najem na zasadach innych niż wynikających z tego orzeczenia.

Rozdział 3.

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

§ 9. Umowa najmu lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:

1) osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

2) osobami, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;

3) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;

4) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;

5) osobami, które zamieszkują na terenie gminy co najmniej 10 lat od dnia złożenia wniosku.

§ 10. Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:

1) osobami, będącymi stroną umowy najmu socjalnego, która wygasła, pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale;

2) osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

3) osobami, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;

4) osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie potwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądowym;

5) wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy Torzym, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później, niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletniości, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletniości pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się z osobami, o których mowa w § 5 oraz których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w tym źródeł zagranicznych w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym – 190% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie dwuosobowym – 300% najniższej emerytury;

3) w gospodarstwie trzyosobowym – 370% najniższej emerytury;

4) w gospodarstwie czteroosobowym – 420% najniższej emerytury;

5) w gospodarstwie liczącym więcej niż 5 osób – 480% najniższej emerytury.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu mieszkalnego zawiera się z osobami, o których mowa w § 5 oraz których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł, w tym źródeł zagranicznych w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym – 125% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie dwuosobowym – 200% najniższej emerytury;

3) w gospodarstwie trzyosobowym – 270% najniższej emerytury;

4) w gospodarstwie czteroosobowym – 320% najniższej emerytury;

5) w gospodarstwie liczącym więcej niż 5 osób – 380% najniższej emerytury.

§ 12. Najem socjalny lokalu zawierany jest na okres:

- trzech lat z osobami z wykazu osób oczekujących,

- jednego roku z osobami, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnianiu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu

z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 13. 1. Obniżka czynszu może być przyznana wyłącznie najemcom, którzy mają zawartą z Gminą umowę najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego. Obniżek nie stosuje się do umów najmu socjalnego lokalu.

2. Obniżka czynszu udzielana jest na pisemny wniosek najemcy złożony do Komisji.

3. Czynsz może być obniżony od 5% do 40%.

4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

5. W przypadku gospodarstwa jednoosobowego obniżka czynszu może nastąpić, jeśli średni miesięczny dochód uzyskany z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury.

6. W przypadku gospodarstwa wieloosobowego obniżka czynszu może nastąpić, jeśli średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego uzyskany z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza 100 % najniższej emerytury.

Rozdział 5.

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

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowanie spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami niniejszej uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Torzymiu rejestruje wnioski osób, o których mowa w ust. 1, według kolejności zgłoszeń, nadając im kolejny numer.

3. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie ubiegające się wspólnie z wnioskodawcą o lokal:

1) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania;

2) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z potwierdzeniem uzyskiwania dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych, w tym dochodów uzyskiwanych za granicą;

3) oświadczenie o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów.

4. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wzywa się w terminie 14 dni do jego uzupełnienia. Niedotrzymanie terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wniosek może zostać odrzucony, gdy:

1) złożone przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie ubiegające się wspólnie z wnioskodawcą o lokal oświadczenia zawierają nieprawdziwe dane lub zatajone dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i materialnej rodziny, w zakresie wymaganym uchwałą;

2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu;

3) faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem lokalu nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie Komisji wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

6. Komisja ma prawo złożenia zapytania do Ośrodka Pomocy Społecznej, Urzędu Skarbowego bądź Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w celu potwierdzenia złożonych deklaracji o dochodach oraz zaświadczeń, a także weryfikacji przedstawionych dokumentów w podmiotach zagranicznych i instytucjach.

§ 15. 1 Osoby spełniające przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokalu, umieszcza się na wykazach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu odpowiednio:

- 1) najmu socjalnego;
- 2) na czas nieoznaczony.

2. Umieszczenie na wykazie nie gwarantuje wnioskodawcy uzyskania propozycji zawarcia umowy najmu lokalu w określonym terminie. Ilość złożonych propozycji zależy jest od ilości wolnych i nadających się do zamieszkania lokali jakimi dysponuje w tym czasie Gmina.

3. O umieszczeniu na wykazie osób oczekujących propozycji zawarcia umowy najmu lokalu wnioskodawca jest powiadamiany pisemnie.

§ 16. 1 Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 15, podlegają stałej weryfikacji. Weryfikacja ta polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Gminę pomocy mieszkaniowej osobom umieszczonym na wykazie przynajmniej raz w roku oraz przed zawarciem umowy najmu. W związku z tym osoby te zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając im na to 21 dniowy termin oraz do umożliwienia upoważnionym pracownikom Urzędu Miejskiego porównania rzeczywistych warunków lokalowych wnioskodawcy z deklarowanymi we wniosku.

2. W razie nie przedłożenia dokumentów w terminie, albo przedłożenia tylko części potrzebnych dokumentów, stosuje się odpowiednio przepisy § 14 ust. 4 uchwały.

3. Burmistrz skreśla z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, osoby które:

1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę albo odmówiły lub uniemożliwiły porównanie rzeczywistych warunków mieszkaniowych z deklarowanymi we wniosku;

2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

4. Porównanie rzeczywistych warunków mieszkaniowych z deklarowanymi we wniosku, dokonuje co najmniej 2-osobowy skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. O skreśleniu z wykazu zainteresowanego powiadamia się pisemnie, wskazując przyczyny skreślenia.

§ 17. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu. Kolejność osób, którym składane są propozycje powinna odpowiadać kolejności umieszczenia tych osób w wykazie. W wyjątkowych, szczególnych przypadkach kolejność osób, którym składane są propozycje może nie być zachowana.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, zarządca przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu ofertę zawarcia umowy, wskazując lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, stawkę czynszu za najem 1 m² tego lokalu, zakres obowiązków i uprawnień stron oraz siedmiodniowy termin, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści lub odmówić jej podpisania. Odmowę podpisania umowy traktuje się jak odmowę przyjęcia lokalu.

§ 18. Społeczną kontrolę przestrzegania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powoływana zarządzeniem Burmistrza Miasta.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania najemcom lokali mieszkalnych oddawanych do remontu przez przysłego najemcę

§ 19. 1. Lokale mieszkalne, których znaczny stopień zużycia kwalifikuje je do wykonania remontu, mogą być przekazane do remontu na cele mieszkaniowe osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego na podstawie zawartej z Gminą umowy o wykonanie remontu.

2. Lista mieszkań przeznaczonych do remontu na podstawie niniejszej uchwały podawana będzie do publicznej wiadomości w miarę posiadania wolnych lokali w formie wywieszania na tablicy ogłoszeń Urzędu, a także umieszczana w BIP.

3. Oględziny mieszkań przeznaczonych do remontu przez osoby zainteresowane będą możliwe w wyznaczone dni i godziny, ustalone z Zarządcą.

4. Osoba ubiegająca się o najem lokalu musi spełniać jedno z poniższych kryterium:

- 1) jest zatrudniona na terenie Gminy Torzym przez minimum 3 lata;
- 2) musi zamieszkiwać na terenie Gminy Torzym przez minimum 3 lata.

5. Wzór wniosku o przydział lokalu do remontu stanowi załącznik nr 5 wprowadzony zarządzeniem Burmistrza.

6. Wnioskodawcy, o których mowa w Rozdziale 6 powinni osiągać dochód umożliwiający wykonanie remontu lokalu, przez co należy rozumieć:

1) średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy roku kalendarzowego poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu w gospodarstwach jednoosobowych:

- a) nie mniejszy niż 300% najniższej emerytury,
- b) nie większy niż 400% najniższej emerytury;

2) średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy roku kalendarzowego poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę:

- c) nie mniejszy niż 200% najniższej emerytury,
- d) nie większy niż 300% najniższej emerytury.

7. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy oraz wszystkie osoby pełnoletnie ubiegające się o zawarcie umowy wraz z nią, zobowiązane są do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, deklaracji o dochodach, zaświadczenia o dochodach, zaświadczenia lub oświadczenia o nieposiadaniu zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

8. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont lokalu zatwierdza Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji.

9. Lista osób o której mowa w ust. 8 podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta oraz umieszczenia w BIP na okres 14 dni.

10. Realizacja listy, o której mowa w ust. 8 następuje poprzez wysłanie zawiadomienia do zawarcia umowy o remont lokalu wydane dla osoby umieszczonej na liście z najwyższą pozycją,

11. Zawiadomienie wystawione na podstawie ust. 10 zawiera:

- 1) wskazanie osoby lub osób z którymi ma zostać zawarta umowa;
- 2) wskazanie lokalu do remontu;
- 3) zakres robót koniecznych do wykonania przez wnioskodawcę wraz z terminem ich wykonania.

12. Umowę udostępnienia lokalu w celu wykonania remontu następuje na okres nie dłuższy niż 9 miesięcy. W tym okresie osoba, z którą zawarta jest umowa najmu uiszcza tylko opłaty eksploatacyjne.

13. Zawarcie umowy najmu z osobą lub osobami, które dokonały remontu lokalu, nastąpi po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) dokonaniu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez Zarządcę;
- 2) braku zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu stanowiącego przedmiot umowy.

14. Umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony po odbiorze technicznym lokalu.

15. Przez okres 10 lat od daty zawarcia umowy na lokal przeznaczony do remontu, najemcy nie mogą ubiegać się o wykup lokalu.

Rozdział 7.

Zasady postępowania z osobami używającymi lokal bez tytułu prawnego, w tym z takimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 20. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez jego najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1061, 1237 z późn. zm.) mogą pozostać w tym lokalu przy łącznym spełnieniu, poniższych warunków:

- 1) wspólnego i nieprzerwanego zamieszkiwania z najemcą do dnia opuszczenia lokalu lub śmierci;
- 2) spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w rozdziale 34;
- 3) braku zaległości w opłatach za lokal przy czym warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została podpisana ugoda na spłatę zadłużenia oraz następuje regularne wywiązywanie się z tej ugody;
- 4) powierzchnia mieszkalna przypadająca na każdą osobę pozostałą w lokalu nie przekracza 20m² w przypadku gospodarstw jednoosobowych oraz 10m² w przypadku gospodarstw wieloosobowych.

2. Jeżeli nie zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 osoby zajmujące lokal są zobowiązane do opuszczenia i wydania lokalu w terminie nie dłuższym jak 3 miesiące od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. W przypadku gdy lokal nie zostanie opróżniony zarządca w imieniu Burmistrza wszczyna działania zamierzające do przymusowego opróżnienia lokalu, obciążenia kosztami za bezumowne korzystanie z lokalu oraz naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 8.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokalu należących do tego zasobu

§ 21. 1. Zamiana mieszkań polegająca na wskazaniu wolnego lokalu za dotychczas zajmowany przez najemcę może nastąpić w przypadkach gdy:

- 1) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu – na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie;
- 2) na zamianę przemawiają ważne względy zdrowotne wymagające dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) najemca przekazuje do dyspozycji lokal o większej powierzchni użytkowej;
- 4) najemca otrzymuje lokal kwalifikujący się do remontu i gwarantuje wykonanie tego remontu we własnym zakresie i na własny koszt;
- 5) zajmowany przez najemcę lokal jest ostatnim lokalem Gminy w budynku stanowiącym współwłasność a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania wykupem lokalu;
- 6) jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy;

7) w momencie gdy stan techniczny nie pozwala na zamieszkiwanie wynajmowanego lokalu, a koszt remontu dotychczasowego mieszkania przewyższa jego wartość.

2. Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi udziela się w uzasadnionych przypadkach ze względu na ich słuszny interes, a w szczególności w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczania lokali;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) względów zdrowotnych uzasadniających zmianę lokalu.

3. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

4. Jeżeli lokale będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, zawarcie umowy nastąpi po uregulowaniu zadłużenia.

5. Zamiana lokalu zadłużonego dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadku przejęcia długu w drodze zamiany lokalu o niższym standardzie wskazanego przez Wynajmującego.

6. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza na pisemny wniosek najemców.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 22. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być wynajmowane rodzinom wielodzietnym, uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W przypadku braku osób chętnych do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni przekraczającej 80m², lokale mogą być wyłączone z zasobu mieszkaniowego gminy i przeznaczone do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 10.

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

§ 23. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazywany dla osób z niepełnosprawnością powinien zapewnić możliwość należytego dostępu do lokalu, a w szczególności powinien być wyposażony w odpowiednio architektoniczne ukształtowane poręcze, podejście lub podjazd.

2. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością będzie uwzględniał rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewnił co najmniej:

- 1) otwory drzwiowe w lokalu dostosowane szerokością do bezkolizyjnego poruszania się;
- 2) brak progów, barier komunikacyjnych;
- 3) pomieszczenia sanitarne oraz ich wyposażenie odpowiednio dostosowane.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, gdy Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawy o wspierania rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 24. 1. Burmistrz, na pozytywne zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosek osoby zainteresowanej, posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia, może przekazać w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony, odpowiedni pod względem powierzchni lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, na prowadzenie rodzinnego domu dziecka, rodzinnego domu pomocy lub innej podobnej placówki.

2. Najemca lokalu, któremu został przydzielony lokal na prowadzenie placówki zastępczej wskazanej w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłaty niezależne od wynajmującego.

3. Możliwość zamieszkania w lokalu wspomagającym lub treningowym dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych zarobków i możliwości oraz uprawnień.

4. Wydzielenie z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali wspomaganych i treningowych, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 12.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 25. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie, możliwe jest ponowne zawarcie umowy, której przedmiotem będzie zajmowany lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni lub obniżonym standardzie jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki:

1) osoba ta nieprzerwalnie zamieszkuje w tym lokalu;

2) ustała przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku pełnej spłaty zaległości wraz z kosztami jej dochodzenia lub zawarcia ugody na spłatę zobowiązania i regularnej spłaty przez minimum 6 miesięcy;

3) osoba ta spełnia kryteria dochodowe wymagane do zawarcia umowy określone w § 11 uchwały.

§ 26. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu oraz spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 11 ust. 2. Wniosek o przedłużenie umowy najmu nie jest opiniowany przez komisję.

2. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania, przez okres dłuższy niż 2 miesiące, są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 27. Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały a nie rozpatrzonych przed tą datą, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.