

Uchwała Nr L/225/2006
Rady Miejskiej w Stąporkowie
z dnia 20 października 2006

w sprawie uchwalenia **Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128), oraz art. 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z 2006r. Nr 86.poz.602.) Rada Miejska u c h w a l a, co następuje:

§1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

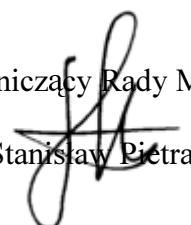
§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stąporkowa.

§3. Traci moc uchwała Nr XXXI /230 / 2002 Rady Miejskiej w Stąporkowie z dnia 28 lutego 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.Urz.Woj.Świętokrzyskiego Nr. 32, poz.423).

§4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Pietras



Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Stąporkowie w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z dokonanymi zmianami przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wystąpiły istotne zmiany w zakresie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wobec czego należało opracować projekt uchwały uwzględniający wprowadzone zmiany.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§1. Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków, lokali socjalnych, lokali zamiennych i lokali wynajmowanych od innych właścicieli służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, ustala tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i sposób poddania tych spraw kontroli społecznej oraz określa kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m².

§2. Przepisy uchwały określają warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r, o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm),
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stąporków, położonych w budynkach będących w całości własnością gminy, jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 3) **Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej**- należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Gminy Stąporków wykonującą w imieniu gminy obowiązki wynajmującego,
- 4) **Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć zespół opiniodawczy w skład którego wchodzi pracownicy Urzędu Miejskiego, Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i wynajmującego celem sprawowania kontroli społecznej rozpatrywanych wniosków,
- 5) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym może być to lokal o obniżonym standardzie,
- 6) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal położony na terenie miasta i gminy Stąporków 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 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni,

- 7) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 8) **lokalu pozyskanym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty przez gminę od innego właściciela, w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 9) **wspólnocie samorządowej** – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców miasta i gminy Stąporków,

§4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wynajmowane wyłącznie osobom pełnoletnim – członkom wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego.

§5. W mieszkaniowym zasobie gminy z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

§6. Umowy najmu lokali mieszkalnych i zamiennych zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca, albo gdy lokal zamienny przydziela się na czas remontu lub na czas niezbędny do wykonania przez wynajmującego koniecznej naprawy, to umowę najmu zawiera się na czas nie dłuższy niż rok.

§7. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§8. Umowy podnajmu na lokale pozyskane zawiera się na czas nie dłuższy niż określony w umowie najmu z właścicielem.

§9. W okresie trwania najmu i podnajmu lokali strony umowy obowiązane są informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym albo za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za doręczoną.

§10. W razie śmierci najemcy, osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, które, stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci wstępują w stosunek najmu lokalu z mocy prawa.

§11. Burmistrz na wniosek Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ustala krąg osób uprawnionych, które zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

§12. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

§13. Pomieszczenia przynależne, a w szczególności piwnica, komórka, garaż mogą być położone w budynku lub w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

§14. Pomieszczenie przynależne przeznaczone na cele składowe związane z używaniem lokalu przydziela się nieodpłatnie.

§15. Lokale oddawane w najem z mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem lokali będących przedmiotem zamiany powinny nadawać się do użytku, być odnowione i wyposażone w instalacje i urządzenia technicznie nadające się do używania.

§16.Przekazanie lokalu w najem następuje protokolarnie. W protokole zdawczo odbiorczym wynajmujący określa stan techniczny i stopień zużycia poszczególnych elementów wykończenia i wyposażenia w dniu przyjęcia lokalu do użytkowania.

§17.Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu mieszkalnego lub zamiennego w najem bez odnowienia albo bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne, jeżeli najemca zamierza w zakresie uzgodnionym z wynajmującym lokal ulepszyć, założyć w nim nowe instalacje lub wyposażyc w inne urządzenia pod warunkiem, że prace te nie naruszają elementów konstrukcyjnych budynku albo stanu posiadania w lokalach sąsiednich i będą wykonane zgodnie z przepisami. W takim przypadku wynajmujący przekazuje najemcy lokal do używania z protokolarnym opisem stanu faktycznego w dniu przyjęcia lokalu, a sposób i zakres rozliczeń z tytułu prac wykonanych przez najemcę ustali w umowie.

§18.W okresie trwania najmu wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami oraz wykonywać naprawy i remonty, o których mowa w art. 6a ustawy.

§19.Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§20.Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy określa ustawa.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§21.Składając wniosek o wynajem lokalu wnioskodawca zobowiązany jest do udokumentowania dochodu jaki przypada na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§22.Wysokość dochodu nie może przekraczać;

- 1) w przypadku najmu na czas nieoznaczony,
 - a) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w przypadku najmu lokalu socjalnego lub lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie,
 - a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§23.Stosownie do przepisów zawartych w art. 3 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.), za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

§24.Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

§25. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

Rozdział 3

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§26. Ustala się 10% obniżkę czynszu dla najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury, natomiast w gospodarstwie wieloosobowym 125% najniższej emerytury.

§27. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatku mieszkaniowym.

§28. Wydatkami stanowiącymi podstawę do obliczenia obniżki czynszu stanowiąc będą opłaty poniesione wyłącznie przez wnioskodawcę za ostatni miesiąc poprzedzający złożenie wniosku.

§29. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy który;

- 1) zalega z opłatami za używanie lokalu,
- 2) pobiera dodatek mieszkaniowy,
- 3) opłaca czynsz socjalny.

Rozdział 4

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§30. Wynajmujący może dokonać przekwaterowania najemcy z lokalu mieszkalnego w przypadku gdy jego sytuacja ze względu na podeszły wiek, stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku do którego ma utrudniony dostęp lub jest niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy, z powodu braku w lokalu odpowiednich urządzeń sanitarnych. Wnioskodawca do wniosku załącza stosowne orzeczenie lekarskie.

§31. Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego, zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy o własności lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu na własność. Warunkiem jest aby najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami za używanie lokalu.

§32. Burmistrz po zasięgnięciu opinii zarządcy budynku, wydaje zgodę na dokonanie przyłączenia lokalu.

Rozdział 5

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

§33. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba pełnoletnia spełniająca łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadająca tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,

- 2) zamieszkująca i zameldowana na pobyt stały na terenie miasta i gminy Stąporków, przez okres nie krótszy niż 5 lat przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu,
- 3) znajdująca się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
 - a) zamieszkująca w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zamieszkująca w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5 m² lub w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m². Nie dotyczy osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy albo lokal wynajmują,
- 4) spełniająca kryteria dochodowe, o których mowa w §22,
- 5) złoży wniosek o przydział mieszkania.

§34. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przysługuje osobom fizycznym które:

- 1) pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
- 2) zamieszkują w lokalu w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia stwierdzony przez właściwy organ,
- 3) nabyły prawo do uzyskania lokalu socjalnego a uprawnienie zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądowym,
- 4) są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub stopień niepełnosprawności w stopniu znacznym występuje u osoby zamieszkującej z wnioskodawcą,
- 5) są najemcami lokalu o obniżonym standardzie, który po opróżnieniu pozostawiają do dyspozycji gminy pod warunkiem, iż zobowiązują się do wykonania remontu przydzielonego im lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
- 6) opuścili Dom Dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą po uzyskaniu pełnoletniości, a wniosek o przydział lokalu złożyły w terminie do dwóch lat od opuszczenia placówki oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania na terenie miasta i gminy Stąporków,
- 7) są bezdomne, nigdzie nie zameldowane lub opuszczające zakłady karne pod warunkiem, iż ostatnim ich miejscem pobytu stałego było miasto lub gmina Stąporków.

W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa stosuje się kolejność wymienioną w § 34.

Rozdział 6

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

§35. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych przez siebie lokali oraz zamian z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§36. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą również dokonywać zamian tych lokali na lokale zajmowane na podstawie:

- 1) lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego,
- 2) własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego,
- 3) lokale stanowiące odrębną własność,
- 4) dom jednorodzinny.

§37. Zamiana o której mowa w §36 pkt 2,3,4 dla swej ważności wymaga przeniesienia prawa do lokalu lub domu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli obydwu zasobów.

§38. Zamiana z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach uwarunkowana jest uregulowaniem przez najemcę wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu.

§39. Dokonywanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Burmistrza Stąporkowa.

§40. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę w szczególnie uzasadnionych przypadkach:

- 1) utrudnionego dostępu do lokalu z powodu stanu zdrowia wnioskodawcy lub członka rodziny wspólnie z nim zamieszkującego,
- 2) gdy powierzchnia lokalu najmowanego jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji materialnej wnioskodawcy,
- 3) gdy zajmowany lokal po opróżnieniu podlegać będzie najmowi jako lokal socjalny,
- 4) gdy najemca wnioskuje o zamianę lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania wniosków o wynajem lokali mieszkalnych

§41. Wynajęcie lokalu mieszkalnego każdorazowo poprzedza złożenie wypełnionego wniosku o przydział lokalu wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie, opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz.883 ze zm.).

§42. Wnioski składane są w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Stąporkowie.

§43. Wnioski winny zawierać następujące dane:

- a) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania,
- b) aktualną sytuację mieszkaniową potwierdzoną przez właściciela, zarządcę lub administratora,
- c) udokumentowany dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

§44. Burmistrz Stąporkowa powołuje Komisję Mieszkaniową o charakterze opiniodawczym celem sprawowania kontroli społecznej rozpatrywanych wniosków.

§45. Umowy najmu lokali zawiera wynajmujący na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Burmistrza Stąporkowa.

§46. Osoby, którym w trybie obowiązujących przepisów przydzielone zostały lokale do zamieszkania powinny w ciągu 3 dni licząc od daty otrzymania pisma zgłosić się w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie przy ul. M. J. Piłsudskiego 132a, w celu

podpisania umowy najmu. Nie zgłoszenie się w wyznaczonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przydziału lokalu włącznie ze skreśleniem z listy osób oczekujących.

Rozdział 8

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

§47. Burmistrz może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w rozdziale 7 z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę ale należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego a także są osobami bliskimi najemcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm), jeżeli osoby te spełniają warunki;
 - a) zamieszkiwały wraz z najemcą przez co najmniej 3 lata i są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania,
 - b) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (w przypadku małżonków wymóg ten spełniają oboje).
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po śmierci najemcy, w którego najem nie wstąpiły ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 kodeksu cywilnego są jednak osobami bliskimi najemcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm), jeżeli spełniają warunki;
 - a) zamieszkiwały wraz z najemcą przez co najmniej 5 lat i są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania,
 - b) nie przekraczają dochodu o którym mowa w §22,
 - c) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
 - d) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (w przypadku małżonków wymóg ten spełniają oboje),
- 3) pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy, są osobami obcymi w stosunku do najemcy, a w lokalu tym zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 5 lat, jeżeli osoby te spełniają warunki o których mowa w §22, oraz są umieszczone na liście osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkaniowego zasobu gminy i nie zalegają z opłatami za używanie lokalu,

§48. Osoby, które nie spełniają warunków wymienionych w rozdziale 8, obowiązane są opuścić lokal w terminie jednego miesiąca pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję z lokalu.

Rozdział 9

Oddawanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§49.Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze publicznego przetargu nieograniczonego, po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego oraz rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do opróżnienia.

§50.W przypadku wynajmowania lokalu w sposób określony w §49 stawka wywoławcza czynszu powinna być określona w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy.

§51.Postępowanie przetargowe organizuje i przeprowadza burmistrz.

§52.Umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na warunkach określonych w przetargu.

§53.Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

§54.Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych może być dokonana po upływie 12 m-cy od daty podpisania umowy.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§55.Burmistrz może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w rozdziale 7 z osobami, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu stanu zdrowia, podeszłego wieku lub innych szczególnych okoliczności (np. w związku z ofertą kupna lokalu) zwróci się z prośbą o rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkującej i ujętej w umowie najmu, należącej do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego albo do osób bliskich najemcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261,poz. 2603 ze zm.), nie posiadającej tytułu prawnego do innego lokalu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych a dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w §22,
- 2) pozbawione zostały tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wskutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych pod warunkiem dokonania całkowitej spłaty zobowiązań.

§56.Przy zawieraniu umów najmu nie pobiera się od najemcy kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

§57.Wzory umów najmu lokali oraz protokołu zdawczo-odbiorczego ustala wynajmujący.

§58.W zakresie nie uregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.