

**UCHWAŁA NR XL/266/2021**  
**RADY MIEJSKIEJ W STĄPORKOWIE**

z dnia 30 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stąporkowa.

**§ 3.** Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Stąporkowie:

- Nr L/225/2006 z dnia 20 października 2006r. w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- Nr XVII/99/2008 z dnia 20 marca 2008r. w sprawie zmiany Uchwały L/225/2006 Rady Miejskiej w Stąporkowie z dnia 20 października 2006 roku w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- Nr XLVIII/304/2018 z dnia 22 marca 2018r. w sprawie zmiany Uchwały L/225/2006 Rady Miejskiej w Stąporkowie z dnia 20 października 2006 roku w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jacek Kołodziej**

### **Uzasadnienie**

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.), Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Podjęcie uchwały spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019r. Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków w świetle obowiązujących przepisów prawnych.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

**§1.** Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków.

**§2.** Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, w tym z najmem na czas nieoznaczony oraz pomieszczenia tymczasowe.

**§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,
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
3. Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Stąporkowa,
4. członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby fizyczne, które faktycznie zamieszkują na terenie Gminy Stąporków z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, w tym zameldowaniem na pobyt stały na terenie miasta i gminy Stąporków,
5. mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Stąporków,
6. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
7. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody uzyskane przez wnioskodawcę i członków gospodarstwa domowego wymienionych we wniosku.
8. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną w formie komunikatu przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
9. Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Gminy Stąporków wykonującą w imieniu gminy obowiązki wynajmującego,
10. Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zespół opiniodawczy składający się z trzech radnych Rady Miejskiej, pracownika Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownika Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, celem sprawowania kontroli społecznej rozpatrywanych wniosków,
11. tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie,
12. lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony,
13. 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,

**§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.** 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.

**§6.** W mieszkaniowym zasobie gminy z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych wydziela się część lokali z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu.

**§7.** Umowa najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i nie przekracza dochodu ustalonego w uchwale.

**§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 wysyłaną na ostatni adres listem poleconym albo za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za dostarczoną.

**§10.** Wydzielenie w mieszkaniowym zasobie gminy tymczasowego pomieszczenia następuje na podstawie pisemnego wskazania do zawarcia umowy najmu tego pomieszczenia.

**§11.** Tymczasowe pomieszczenia są wynajmowane na czas oznaczony.

**§12.** 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.

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

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

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

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

**§19.** Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy określa ustawa.

## **Rozdział 2**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu**

**§20.** 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.

**§21.** Wysokość dochodu nie może przekraczać:

1. w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony,
  - 1) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
2. w przypadku najmu socjalnego lokalu,
  - 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Postanowień ust. 2 nie stosuje się w przypadku realizacji wyroku sądowego orzekającego eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
4. W przypadku osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres dopuszcza się przekroczenie do 10% dochodu, o którym mowa w ust.2, a w przypadku rodzin wymagających szczególnego wsparcia w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych do 30%.

## **Rozdział 3**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

**§22.** 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.

**§23.** Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatku mieszkaniowym za okres trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożeniu wniosku.

**§24.** Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:

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

**§25.** Obniżki czynszu dokonuje się na wniosek najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

## **Rozdział 4**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§26.** Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
2. zamieszkiwanie 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 m<sup>2</sup> lub w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>,
3. zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb zdrowotnych wnioskodawcy, ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

**§27.** 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.

**§28.** 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 użytkowanie lokalu.

**§29.** 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 umowy najmu socjalnego lokalu**

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

1. pozbawione zostały 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. zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną,

7. 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,

W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa stosuje się kolejność wymienioną w § 30.

## **Rozdział 6**

### **Warunki dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§31.** Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy mogą dokonać między sobą zamian zajmowanych przez siebie lokali oraz zamian z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza.

**§32.** Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w §34, na wniosek najemcy ubiegający się o zmianę.

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

**§34.** 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 i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§35.** Najemcą lokalu mieszkalnego można zostać wyłącznie osoba pełnoletnia spełniająca łącznie następujące warunki:

1. nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,
2. jest członkiem wspólnoty samorządowej, zameldowanym na pobyt stały na terenie miasta i gminy Stąporków lub zamieszkującym, przez okres nie krótszy niż 5 lat przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu,
3. warunki mieszkaniowe kwalifikują do ich poprawy,
4. spełniająca kryteria dochodowe, określone w Rozdziale 2 niniejszej uchwały,
5. złożyła wniosek o przydział mieszkania.

**§36.** Wniosek o przydział lokalu składa się w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Stąporkowie lub za pośrednictwem poczty.

**§37.** 1. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania,
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy,
- 3) określenie aktualnej sytuacji mieszkaniowej,

2. Do wniosku dołącza się:

1. deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów.
2. oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
3. dokumenty potwierdzające fakt bycia członkiem wspólnoty samorządowej.

**§38.** 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem socjalny lokalu, najem na czas nieoznaczony i oznaczony sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Burmistrz powołuje Komisję Mieszkaniową w drodze zarządzenia.

3. Komisja Mieszkaniowa przy opiniowaniu wniosków kieruje się informacjami zawartymi we wniosku, danymi przekazanymi przez Urząd oraz innymi informacjami, które posiada. W razie potrzeby Komisja może przeprowadzić wizję lokalową w dotychczas zajmowanym lokalu przez wnioskodawcę.

4. Komisja Mieszkaniowa pracuje na posiedzeniach, z których sporządza protokoły.

5. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Burmistrz.

6. Komisja Mieszkaniowa może nie uwzględniać wniosków osób, które w poprzednich latach były najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków, a umowa najmu została z nimi rozwiązana lub nie przedłużona na następny okres z co najmniej jednego z następujących powodów:

- 1) niszczenia i dewastacji najmowanego lokalu,
- 2) rażącego naruszenia regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
- 3) niezamieszkiwania w lokalu,
- 4) posiadania zadłużenia z tytułu najmu lokalu.

**§39.** Umowy najmu lokali zawiera wynajmujący na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Burmistrza.

**§40.** Osoby, którym w trybie obowiązujących przepisów przydzielone zostały lokale do zamieszkania powinny w ciągu 14 dni licząc od daty otrzymania pisma zgłosić się w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie, w celu podpisania umowy najmu. Nie zgłaszanie 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 wstąpił po śmierci najemcy**

**§41.** 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 2020r. poz. 1990 ze zm.), jeżeli osoby te spełniają warunki;
  - 1) zamieszkiwały wraz z najemcą przez co najmniej 3 lata,
  - 2) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
  - 3) 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 2020r. poz.1990 ze zm.), jeżeli spełniają warunki:
  - 1) zamieszkiwały wraz z najemcą przez co najmniej 5 lat,
  - 2) nie przekraczają dochodu, o którym mowa w §21,
  - 3) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
  - 4) 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 §21 oraz są umieszczone na liście osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkaniowego zasobu gminy i nie zalegają z opłatami za używanie lokalu,

**§42.** 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 80m<sup>2</sup>**

**§43.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> 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.

**§44.** W przypadku wynajmowania lokalu w sposób określony w § 43 stawka wywoławcza czynszu powinna być określona w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy.

**§45.** Postępowanie przetargowe organizuje i przeprowadza Burmistrz.

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

**§47.** Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależnie, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

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

## Rozdział 10

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

**§49.** 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie:

- 1) położenie lokalu w budynku,
- 2) infrastruktury takiej jak podjazdy itp.,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazywany osobie z niepełnosprawnością narządu wzroku musi być wyposażony w sygnalizację dźwiękową przy drzwiach wejściowych.

4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności niż wymienione powyżej, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

5. Za zgodą wnioskodawcy może zostać wskazany lokal nie spełniający wymogów, o których mowa w niniejszym paragrafie.

## Rozdział 11

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

**§50.** 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasób gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020, poz. 821 z późn. zm.)

2. Przeznaczenie lokalu na cele, o których mowa w ust.1 rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Dyrektora Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.

## Rozdział 12

### **Postanowienia końcowe**

**§51.** 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 zwróci się z prośbą o rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nią zamieszkującej przez okres co najmniej 5 lat, należącej do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego albo osób bliskich najemcy w rozumieniu

przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 1990 ze zm.), nie posiadający tytułu prawnego do innego lokalu (w przypadku małżonków wymóg ten spełniają oboje), a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych a dochód gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w §21,

2. pozbawione zostały tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wskutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych pod warunkiem dokonania całkowitej spłaty zobowiązań.

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

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

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

**§55.** Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do lokali wynajmowanych od innych właścicieli.