

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Suwałki (obowiązują od 19 marca 2015 r.)

Uchwała Nr V/30/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr XI/91/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Suwałki

§ 1. Ilekroć w niniejszych przepisach jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Suwałki;
- 2) ustawie - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) lokalu - oznacza to lokal mieszkalny należący do gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) lokalu socjalnym - oznacza to lokal mieszkalny należący do zasobu mieszkaniowego Gminy zakwalifikowany jako lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 4a) tymczasowym pomieszczeniu - oznacza to pomieszczenie należące do zasobu mieszkaniowego Gminy zakwalifikowane jako tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 5) gospodarstwie domowym - oznacza to gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 6) spełniającym kryteria - oznacza to osoby, którym ze względu na spełnienie określonych w uchwale warunków może być wynajęty lokal lub lokal socjalny;
- 7) lokalu wolnym - oznacza to lokal opróżniony, do którego żadna osoba, oprócz właściciela, nie posiada tytułu prawnego;
- 8) osobach mających zaspokojone potrzeby mieszkaniowe - są to osoby wraz z członkami gospodarstwa domowego zajmujące lokal mieszkalny, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada co najmniej 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku: gospodarstwa jednoosobowego, gospodarstwa w którym jest osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub w którym znajdują się nieletnie dzieci osierocone wskutek śmierci rodzica lub rodziców - 10 m² powierzchni pokoi.”;
- 9) dochód - oznacza to dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

I. WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB W PODNAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§ 2. Wynajęcie lokalu może nastąpić, gdy osoby ubiegające się o najem mają następujące dochody na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) nieprzekraczające 150 procent najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 100 procent w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) nieprzekraczające 200 procent najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 150 procent w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli wśród członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania jest osoba z orzeczonym stopniem niepełnosprawności.

§ 3. Za spełniających kryterium dochodowe do wynajęcia lokalu uznaje się również:

- 1) wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych i innych placówek opiekuńczo - wychowawczych oraz repatriantów otrzymujących od Gminy lokale mieszkalne

w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji, w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia placówki lub przyjazdu do Polski;

- 2) mieszkańców Gminy, którzy utracili swoje mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 3) lokatorów z zasobu mieszkaniowego Gminy, którym zaproponowano wynajęcie wolnego lokalu w zamian za zwolnienie dotąd zajmowanego.

§ 4. Za spełniających kryteria dochodowe do uzyskania najmu lokalu socjalnego uznaje się osoby nieprzekraczające 50 procent dochodu ustalonego w § 2. uchwały oraz osoby którym w wyroku eksmisyjnym przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego.

§ 5. Ustalenie średnich dochodów miesięcznych na członka gospodarstwa domowego, o których mowa w § 2. i § 4., następuje za okres i na zasadach przewidzianych dla ustalenia uprawnień do dodatku mieszkaniowego.

§ 6. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli, stawka czynszu może być obniżona zgodnie z zasadami przyjętymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2007 - 2015.

II. WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE DO ICH ZMIANY

§ 7. 1. Zmiana warunków mieszkaniowych oznacza wynajęcie wolnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotąd zajmowanego. Do zmiany warunków mieszkaniowych może dojść także z inicjatywy wynajmującego”.

2. Zmiana warunków mieszkaniowych może polegać na wynajęciu dwóch; lokali w zamian za rezygnację z najmu lokalu dotąd zajmowanego”.

3. Zmiana warunków mieszkaniowych może polegać również na wynajęciu lokalu z przeznaczeniem dla części członków gospodarstwa domowego zajmujących lokal dotychczasowy. W takiej sytuacji nie dochodzi do zwolnienia lokalu dotychczasowego, chociaż może zmienić się krąg najemców tego lokalu”.

4. Zmiana warunków mieszkaniowych może być poprzedzona zawarciem umowy, w której Gmina ustali termin wykonania eksmisji z lokalu, a osoba zainteresowana zmianą warunków mieszkaniowych zobowiąże się pokryć koszty eksmisji i co najmniej 50% wysokości zadłużenia”.

§ 8. 1. Warunki dochodowe wynajęcia lokalu nie muszą być spełnione jeśli: czynsz i opłaty niezależne w lokalu, do którego przechodzi najemca są niższe niż w lokalu dotąd zajmowanym oraz jeżeli do zmiany warunków mieszkaniowych dochodzi z inicjatywy wynajmującego”.

2. Mimo niespełnienia kryterium dochodowego za uprawnionych do zmiany warunków mieszkaniowych uznaje się również najemców, w których gospodarstwie domowym jest osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim i gdy zajmowane mieszkanie nie jest położone na parterze budynku, w którym nie ma windy.

III. KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU I LOKALU SOCJALNEGO

§ 9. Wolne lokale wynajmuje się osobom w niżej wymienionej kolejności, które:

- 1) utraciły dotychczas zajmowane lokale mieszkalne na terenie Gminy w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) wynajmują lokale w budynkach objętych programem rewitalizacji centrum Suwałk;
- 3) wynajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;

- 4) są najemcami lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego w rozumieniu ustawy, jeżeli najem powstał w wyniku władczych działań Państwa na podstawie jednego z niżej wymienionych aktów prawnych:
- dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami (Dz. U. z 1950 r. Nr 36, poz. 343 ze zm.),
 - ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47 poz. 227 ze zm.),
 - ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30 poz. 165 ze zm.).

5) zrezygnowały z najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy na skutek szczególnej sytuacji życiowej (długotrwałe leczenie, kara pozbawienia wolności, konieczność przeniesienia się małoletniego najemcy do opiekuna itp.), a Gmina zobowiązała się wynająć inny lokal ze swojego zasobu po ustaniu tej szczególnej sytuacji życiowej. Porozumienie w tej sprawie, pod rygorem nieważności, powinno być sporządzone na piśmie;

6) pozostałe osoby niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniające kryteria dochodowe.

§ 10. Spośród osób wymienionych w § 9. pierwszeństwo w wynajęciu wolnego lokalu będą mieli ci kandydaci, którzy:

- 1) podejmą się wyremontowania na własny koszt lokalu, który ma być przedmiotem najmu, jeżeli wartość remontu wyniesie nie mniej niż czynsz za 3 lata w dniu spisania stosownej umowy;
- 2) podejmą się przystosowania na własny koszt, na cele mieszkalne, pomieszczeń w taki sposób, by zostały one uznane za lokal mieszkalny.

§ 11. 1. Wykaz lokali stanowiących własność gminy, wytypowanych do remontu na koszt przyszłego najemcy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Suwałkach i Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Suwałkach oraz na stronie internetowej i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

2. W przypadku złożenia większej ilości wniosków na jeden lokal, wyboru najemcy dokonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

§ 12. 1. Zakwalifikowania lokalu na lokal socjalny oraz przekwalifikowania lokalu socjalnego na lokal dokonuje Prezydent Miasta Suwałk na wniosek dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych.

1a. Przekwalifikowanie lokalu, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić wyjątkowo w sytuacji gdy lokal nie jest lokalem wolnym.

Przekwalifikowanie lokalu na lokal socjalny może nastąpić gdy przynajmniej 1 osoba zajmująca ten lokal ma wynikające z prawomocnego wyroku sądu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Przekwalifikowanie lokalu socjalnego na lokal może nastąpić gdy osoby zajmujące lokal nie mają zaległości w uiszczaniu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego lub czynszu a także opłat niezależnych oraz spełniają kryteria dochodowe do wynajęcia lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy określone w § 2.

1b. Po przekwalifikowaniu lokalu na podstawie ust. 1a powinno dojść do zawarcia umowy najmu odpowiednio lokalu socjalnego lub lokalu.

1c. Przekwalifikowanie lokali w trybie ust. 1a i ich późniejsze wynajęcie powinno być zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Część lokali socjalnych o niskim standardzie przeznacza się na pomieszczenia tymczasowe wykorzystywane na potrzeby osób eksmitowanych, które nie mają uprawnień do lokalu socjalnego.

§ 13. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom uprawnionym do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego.

IV. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI

§ 14. 1. Zamiana lokali w rozumieniu niniejszych przepisów dotyczyć może tylko lokali faktycznie zajmowanych na podstawie tytułu prawnego.

2. Do zamiany dochodzi w wyniku porozumienia zawartego pomiędzy uprawnionymi do ich zajmowania, za zgodą Zarządu Budynków Mieszkalnych bądź podmiotu, zwanego dalej dysponentem lokalu, od uprawnień którego wywodzi swój tytuł prawny do lokalu uczestnik zamiany.

3. Najemcy lokali socjalnych po spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 4 niniejszej uchwały, mogą dokonywać wzajemnej zamiany za zgodą dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych.

4. Do zamiany lokalu socjalnego na lokal może dojść, gdy najemca posiada tytuł prawny i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 niniejszej uchwały po uzyskaniu opinii

Spółecznej Komisji Mieszkaniowej.”;

§ 15. Zamiana może polegać na:

- 1) zakończeniu dotychczasowych stosunków prawnych i zawarciu przez właściciela lub dysponenta lokalu nowych umów, dających takie samo prawo do lokalu, jakie wynikało z umów zakończonych;
- 2) dokonaniu przez zamieniających się użytkowników wzajemnej cesji praw i obowiązków związanych z zajmowanymi lokalami, za zgodą właściciela lokalu lub jego dysponenta.

§ 16. 1. Zamiany pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy mogą odbywać się bez ograniczeń, z wyjątkiem sytuacji gdy w wyniku zamiany zamieniający się, który ma dotychczas zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nie miałby zaspokojonych potrzeb ze względu na powierzchnię uzyskanego lokalu.

2. Odmowa zgody na zamianę może nastąpić z ważnych przyczyn.

§ 17. 1. Zgoda na zamianę lokali powinna być uzależniona od spłacenia przez najemców całości zadłużenia związanego z najmem lokali będących przedmiotem zamiany.

2. W szczególnych sytuacjach można wyrazić zgodę na zamianę po wpłaceniu przez najemców co najmniej 60 procent zadłużenia wynikającego z najmu.

§ 18.1. Jeżeli przedmiotem zamiany jest inne prawo niż najem, to w wyniku realizacji zamiany Gmina obejmuje to prawo, a dotychczasowy najemca lokalu komunalnego otrzymuje prawo do tego lokalu na prawach dotychczasowych (w postaci najmu).

2. Zmiany określone w ust. 1 dotyczą wyłącznie lokali znajdujących się na terenie Gminy Miejskiej Suwałki.

V. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI

§ 19. 1. Dla zapewnienia społecznej kontroli rozpatrywania wniosków o najem wolnych lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Prezydent Miasta Suwałk powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „komisją”.

2. Do zadań komisji należy:

- 1) dokonanie oględzin pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;

- 3) sporządzanie projektu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu zwaną dalej „listą roczną”;
- 4) rozpatrywanie i opiniowanie zastrzeżeń wnioskodawców do projektu listy rocznej.

3. Do prawomocności obrad komisji niezbędna jest obecność na posiedzeniu ponad 50 procent składu komisji, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.

4. Komisja na swoim pierwszym posiedzeniu wybiera zarząd komisji oraz określa regulamin jej działania. Zarząd komisji tworzą: przewodniczący, zastępcy bądź zastępca przewodniczącego oraz sekretarz.

5. Pierwsze posiedzenie komisji zwołuje Prezydent Miasta Suwałk, a następne dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach w miarę potrzeb. Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych zapewnia obsługę techniczno-kancelaryjną oraz finansową komisji.

6. Oględziny miejsca zamieszkania osób ubiegających się o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy winny być dokonywane przez co najmniej dwóch członków komisji.

7. Z posiedzeń komisji sporządza się protokół, który podpisuje zarząd komisji.

8. Komisja opiniując wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobów Gminy zobowiązana jest do przestrzegania niniejszych przepisów.

§ 20. 1. Wnioski o wynajęcie wolnych lokali i lokali socjalnych są wstępnie kwalifikowane przez Zarząd Budynków Mieszkalnych pod względem spełnienia kryteriów formalnych (§ 1. pkt 8, § 2., § 3. oraz § 4.) do otrzymania lokalu. Wnioski spełniające kryteria formalne rozpatrywane są przez komisję.

2. Kolejność realizowania wniosków osób spełniających kryteria do wynajęcia lokalu i lokalu socjalnego jest proponowana przez komisję na podstawie oceny dotychczasowych warunków zamieszkania, warunków socjalnych i rodzinnych wnioskodawców, z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa określonych w § 9. pkt 4, 5 i 6 oraz pozostałych kryteriów wymienionych w niniejszych przepisach.

3. Komisja przygotowuje projekt listy rocznej obejmującej ilość wnioskodawców równą przewidywanej ilości mieszkań, która będzie możliwa do wynajęcia w ciągu roku od zatwierdzenia listy rocznej.

4. Zasady i kryteria ustalone niniejszą uchwałą nie dotyczą osób, o których mowa w § 25.

§ 21. 1. Oddaje się lokale w najem bez zastosowania trybu opisanego w § 20. osobom wymienionym w:

- 1) § 3. pkt 3 uchwały,
- 2) § 9. pkt 1, pkt 2 i pkt 3,
- 3) § 24.

2. Tryb opisany w § 20. nie dotyczy także lokali wynajmowanych w wyniku realizowania zamiany lokali niedokonywanej w formie cesji praw i obowiązków najemcy.

§ 22. 1. Komisja ustala projekt listy rocznej nie później niż do 30 kwietnia danego roku, dla wniosków przewidzianych do rozpatrzenia w danym roku kalendarzowym.

2. Do listy rocznej może zostać sporządzona lista rezerwowa obejmująca do 25 procent ilości osób umieszczonych na liście rocznej.

3. Projekt listy rocznej podawany jest, nie później niż do 30 kwietnia danego roku, do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie go, na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Zarządu Budynków Mieszkalnych na okres 30 dni, z pouczeniem o terminie składania zastrzeżeń do tego projektu.

4. Złożone zastrzeżenia do projektu listy rocznej komisja rozpatruje w terminie do 15 czerwca danego roku.

5. Listę roczną i rezerwową zatwierdza Prezydent Miasta Suwałk.

6. Lista roczna obowiązuje przez okres 12 miesięcy od daty jej zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta Suwałk i podlega ogłoszeniu do dnia 30 czerwca danego roku, na stronie

internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Zarządu Budynków Mieszkalnych.

7. Osoby z listy rocznej i listy rezerwowej, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu lokalu w trakcie obowiązywania listy, umieszczane są na kolejnej liście rocznej.

8. Prezydent Miasta Suwałk może dokonać korekty listy rocznej, o której mowa w ust.5, z inicjatywy własnej lub na wniosek dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach, po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

9. Korektę listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu podaje się do publicznej wiadomości w miejscach określonych w ust 3.

10. Wprowadzenie korekty listy nie zmienia terminu jej obowiązywania.

§ 23. Wniosek o wynajęcie wolnego lokalu lub poprawę warunków mieszkaniowych uznaje się za zrealizowany, jeśli wnioskodawca odmówi przyjęcia propozycji wynajęcia lokalu.

§ 24. 1. Lokal faktycznie zajmowany przez byłego najemcę, który utracił najem wyłącznie z powodu nieopłacania czynszu oraz opłat niezależnych obciążających najemcę, może być mu ponownie wynajęty, z zastrzeżeniem § 2. pod warunkiem, że spłaci w całości dług, który powstał w związku z korzystaniem z lokalu w okresie trwania najmu i bezumownego korzystania z lokalu oraz, że wpłaci kaucję mieszkaniową.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych można ponownie wynająć lokal byłemu najemcy, gdy uregulował on dług w co najmniej 60 procentach, a co do spłaty pozostałej części zawarto stosowną umowę.

3. Przy ponownym zawarciu umowy najmu odstępuje się od pobrania kaucji w przypadku, kiedy dochód w rodzinie jest równy lub mniejszy od wysokości zasiłku stałego ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej (t.j. z 2009 r. Dz. U. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.).

4. Lokal o którym mowa w ust. 1, może być ponownie wynajęty osobom, które wstąpiłyby w stosunek najmu po byłym najemcy, gdyby najem trwał nadal po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej pod warunkiem:

- 1) wyrażenia zgody przez byłego najemcę,
- 2) spłaty całego zadłużenia dotyczącego tego lokalu,
- 3) ujęciu byłego najemcy jako osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu.

5. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w § 2, lokal faktycznie zajmowany przez byłego najemcę, który utracił najem wyłącznie z powodu nie opłacania czynszu oraz opłat niezależnych obciążających najemcę, może być mu również ponownie wynajęty w przypadku gdy łącznie spełnieni poniższe warunki:

- 1) spłaci w całości dług, który powstał w związku z korzystaniem z lokalu w okresie trwania najmu i bezumownego korzystania z lokalu,
- 2) w okresie co najmniej 12 ostatnich miesięcy wnosił regularnie opłaty związane z użytkowaniem i eksploatacją lokalu,
- 3) wpłaci kaucję mieszkaniową,
- 4) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 250 procent najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego lub 200 procent w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

§ 25. 1. W zasobie mieszkaniowym Gminy wydziela się do 10 lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, nie dłużej jednak niż 5 lat. Wynajęcie tych lokali nie podlega opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.”;

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmuje się osobom, których zatrudnienie i zamieszkiwanie na terenie Gminy jest ważne dla realizacji zadań publicznych i społecznych w Suwałkach.

3. Do wynajmowania lokali, o których mowa w ust.1., nie stosuje się przepisów uchwały w zakresie określającym kryteria i tryb wynajęcia lokali.

4. Zamiar wynajęcia lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinien być zaopiniowany przez właściwą merytorycznie komisję Rady Miejskiej w Suwałkach.

5. O wynajęciu lokalu decyduje Prezydent Miasta Suwałk w formie zarządzenia, wskazując konkretny lokal i najemcę.

VI. ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE ZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 26. 1. Jeżeli najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, to osoby będące członkami jego gospodarstwa domowego, wspólnie z nim zamieszkałe opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

2. Jeżeli najemca z ważnych powodów osobistych opuścił lokal i zrezygnował z najmu, to z osobami bliskimi najemcy wymienionymi w art. 691 § 1. Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu. Za ważne powody osobiste uzasadniające opuszczenie lokalu przez najemcę z pozostawieniem w nim domowników uznaje się w szczególności: zawarcie związku małżeńskiego, długotrwałą chorobę, odbywanie kary pozbawienia wolności, rozwód lub separację. Zamiar wynajęcia lokalu osobom bliskim powinien być zaopiniowany przez komisję.

§ 27. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny lokal opuścić niezwłocznie w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od śmierci najemcy.

VII. ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI O POWIERZCHNI POWYŻEJ 80 M²

§ 28. Zasad wynajmowania wolnych lokali mieszkalnych zawartych w niniejszych przepisach nie stosuje się do lokali o powierzchni powyżej 80 m².

§ 29. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² w pierwszej kolejności wynajmowane są osobom spełniającym łącznie poniższe warunki:

- 1) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi co najmniej 100 % najniższej emerytury;
- 2) nie posiadają własnego lokalu mieszkalnego;
- 3) w ostatnich pięciu latach przed złożeniem wniosku o najem lokalu nie dokonywały obrotu lokalami mieszkalnymi (sprzedaż lub darowizna).

2. Wynajęcie lokalu, o którym mowa w ust. 1, następuje pod warunkiem, że liczba członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania wraz z najemcą wynosi co najmniej sześć osób.

3. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego osobie spełniającej kryteria wymienione w ust. 1 i 2, czynsz z tytułu najmu ustalany będzie według zasad obowiązujących w zasobach Gminy.

§ 30. W przypadku braku chętnych do wynajęcia lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² może on być wynajmowany w drodze przetargu. Przedmiotem przetargu będzie stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

VIII. KAUCJA MIESZKANIOWA

§ 31. 1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Z obowiązku płacenia kaucji, oprócz osób zwolnionych ustawowo, zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy zwolnione są osoby:

- 1) których dochód w rodzinie jest równy lub mniejszy od wysokości zasiłku stałego ustalonego zgodnie z ustawą z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej (t.j. z 2009 r. Dz. U. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.);
- 2) dokonujące remontu lokalu mieszkalnego na własny koszt (nie dotyczy malowania pomieszczeń oraz drobnych napraw), jeżeli wartość prac remontowych przekracza wartość kaucji ustalonej w ust. 1.;
- 3) dokonujące adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń stanowiących własność Gminy;
- 4) które utraciły swoje mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej ciągu roku od utraty tego mieszkania;
- 5) wychowankowie domów dziecka, rodzin zastępczych i innych placówek opiekuńczo - wychowawczych oraz repatrianci otrzymujący od Gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji, w ciągu 6 miesięcy od opuszczenia placówki lub przyjazdu do Polski.