



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 stycznia 2024 r.

Poz. 468

UCHWAŁA NR LX/808/23 RADY MIEJSKIEJ W ŻABNIE

z dnia 28 grudnia 2023 roku

w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żabno”

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późn. zm.) Rada Miejska w Żabnie uchwala, co następuje:

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

§ 2. Traci moc Uchwała Nr X/131/19 Rady Miejskiej w Żabnie z dnia 13 września 2019 r. w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żabno na lata 2019-2023”, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 23 września 2019 r., poz. 6739.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żabna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żabnie

Andrzej Głód

Załącznik do uchwały Nr LX/808/23
Rady Miejskiej w Żabnie
z dnia 28 grudnia 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żabno

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Żabno.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta należy do Burmistrza Żabna.

§ 2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żabno,
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Żabno,
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową tj. organ doradczy i opiniodawczy Burmistrza do rozpatrywania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Żabno,
- 5) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Żabnie adres siedziby: 33-240 Żabno, ul. Władysława Jagiełły 1,
- 6) zarządcy – należy przez to rozumieć Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Żabnie adres siedziby: 33-240 Żabno, ul. Świętego Jana 3,
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 1335 z późn. zm.),
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 10) lokalu o obniżonym standardzie – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w § 3 ust. 3 niniejszej uchwały,
- 11) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Żabno,
- 12) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 13) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno na lata 2024-2028,
- 14) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Żabno,
- 15) wniosku – należy przez to rozumieć wniosek na odpowiednim formularzu o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 16) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.),
- 17) centrum życiowym – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w których skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy,

- 18) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 1335 z późn. zm.),
- 19) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość, a której mowa w art. 2 ust.1 pkt 13 ustawy,
- 20) nadmiernym zaludnieniu – należy przez to rozumieć sytuacje, gdy w lokalu mieszkalnym na 1 osobę przypadałoby mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego albo mniej niż 5 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
- 21) należnościach – należy przez to rozumieć cywilnoprawną należność pieniężną stanowiącą ogółem opłatę za lokal, w tym czynsz oraz w zależności od treści umowy najmu opłaty za wodę, odprowadzanie ścieków, gaz oraz wywóz nieczystości stałych i odpadów, a także odsetki ustawowe, koszty postępowania egzekucyjnego, koszty sądowe oraz inne należności przypadające Gminie lub jej jednostce organizacyjnej w związku z umową najmu lokalu.

Rozdział 2. **Zasady ogólne**

- § 3. 1. W skład mieszkaniowego zasoby gminy wchodzi lokales znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Żabno, nad którymi zarząd sprawuje Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Żabnie.
2. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy zapewnia się:
- 1) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony,
 - 2) lokale przeznaczone na najem socjalny, wynajmowane na czas oznaczony.
3. Najmem socjalnym można objąć w szczególności lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, spełniające co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:
- 1) brak samodzielnego przedpokoju;
 - 2) brak samodzielnej łazienki;
 - 3) w.c. usytuowane w części wspólnej budynku.
4. Lokales wymienione w ust 2. mogą pełnić funkcje lokales zamiennych.
- § 4. Umowa najmu socjalnego lokales zawierana jest na czas oznaczony do 3 lat.
- § 5. O zawarcie umowy najmu lokales wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się wyłącznie osoby posiadające centrum życiowe na terenie Gminy Żabno i mieszkające na jej terenie z zamiarem stałego pobytu.
- § 6. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział 3.

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

- § 7. 1. Kryterium wysokości dochodu:
- 1) prawo do najmu socjalnego lokales przysługuje wnioskodawcy, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył:
120 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,

80 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

2) prawo do najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcy, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy mieścił się w przedziale:

120-170 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,

80-100 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz gospodarujące zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkaniowego zasobu Gminy opłacają co miesiąc czynsz z tytułu najmu. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Żabna w drodze zarządzenia.

§ 9. 1. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy.

2. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie Ośrodka Pomocy Społecznej w Żabnie odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 10. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu znajdującym się w budynku, dla którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o stanie technicznym zagrażającym zdrowiu lub życiu,
- 3) brak tytułu prawnego do lokalu i zamieszkiwanie w lokalu podlegającym rozbiórce czy przebudowie,
- 4) zamieszkiwanie w pomieszczeniu nie nadającym się do tego celu,
- 5) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi potwierdzone stosowną decyzją organu nadzoru budowlanego,
- 6) utratę miejsca zamieszkania z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi lub innego zdarzenia losowego.

2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanej dotychczas powierzchni mieszkalnej jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym z niepełnosprawnością ruchową, a Gmina dysponuje lokalem spełniającym wymagania dla takich osób.

Rozdział 5.

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

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego przysługuje wnioskodawcom lub osobom objętym wnioskiem, spełniającym wymagania § 7 oraz co najmniej jedno ze wskazanych niżej kryteriów:

- 1) legitymują się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności lub posiadają niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji,

- 2) nie mają możliwości dalszego zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu z powodu występowania w rodzinie ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny nie objętego wnioskiem;
- 3) są osobami samotnie wychowującymi dzieci;
- 4) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy;
- 5) są osobami przebywającymi w ośrodku interwencji kryzysowej przez okres co najmniej 6 miesięcy, a które wcześniej zamieszkiwały na terenie gminy;
- 6) są osobami bezdomnymi,
- 7) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

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

§ 12. 1. Zamiana lokali jest możliwa o ile nie narusza racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli:

- 1) zamiana ta mogłaby spowodować nadmierne zaludnienie w lokalu;
- 2) w jej wyniku powierzchnia użytkowa lokalu przekroczy w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego wartości określone w art. 21 ust 4a ustawy,
- 3) dotychczasowi najemcy lokalu, który miałby podlegać zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu.

3. Koszty przeprowadzek do lokali objętych zamianą pokrywają najemcy.

§ 13. Zawieranie umów najmu lokali z zasobu w wyniku zamiany lokali odbywa się z wyłączeniem trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy określonego w rozdziale 7.

§ 14. 1. Zamiana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasobu dokonywana jest za zgodą Burmistrza, na pisemny wniosek zainteresowanych zamianą najemców.

2. Wyrażenie zgody na zamianę lokali, o której mowa w ust. 1 jest możliwe jedynie w sytuacji, gdy najemcy lokali podlegających zamianie mają uregulowane należności wynikające z umów najmu oraz opłaty związane z eksploatacją lokali.

3. Nie przewiduje się zamiany lokalu z najmem socjalnym na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony i na odwrót.

4. Zamiana, o której mowa w ust. 1 następuje poprzez:

- 1) rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu,
- 2) podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych,
- 3) zawarcie umów najmu nowych lokali, które wskazane są we wniosku o zamianę,
- 4) protokolarne przekazanie lokali nowym najemcom.

§ 15. 1. Zamiana polegająca na przydzieleniu na wniosek lub z urzędu wolnego lokalu z zasobu w zamian za dotychczas zajmowany lokal może dotyczyć:

- 1) zamiany na lokal o większej powierzchni – o ile uzasadnia to nadmierne zaludnienie w dotychczas zajmowanym lokalu,

- 2) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie – o ile uzasadnia to sytuacja rodzinna lub finansowa najemcy
 - 3) zamiany na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – o ile uzasadnia to:
 - a) poruszanie się na wózku inwalidzkim,
 - b) inne schorzenie najemcy lub osoby z nim zamieszkującej, w szczególności schorzenie narządu ruchu, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim uzasadniającym potrzebę dokonania takiej zamiany,
 - 4) konieczności opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu z powodu zmiany sposobu jego użytkowania lub zmiany przeznaczenia terenu, w obrębie którego znajduje się ten lokal.
2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może objąć wszystkie lokale z zasobu i w przypadku pkt 1, 2 i 3 realizowana jest jedynie w sytuacji, kiedy z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem i potrzeby wnioskodawców nie jest możliwe wykonanie wniosków z ostatecznych list mieszkaniowych.

- § 16.** 1. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcą lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje na pisemny wniosek i wymaga zgody Burmistrza.
2. Wyrażenie przez Burmistrza zgody na dokonanie zamiany, o której mowa w ust. 1, następuje po wyrażeniu zgody na zamianę przez właścicieli, wynajmujących lub dysponentów lokalu zajmowanego w innych zasobach, jego najemców oraz wszystkich osób pełnoletnich, zameldowanych w tym lokalu.
3. Przepisy § 12 i § 14 ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.
4. W przypadkach określonych w ust. 1. najemcy zawierający umowę najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy winni spełniać kryteria wysokości dochodów określone w § 7.

Rozdział 7.

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

- § 17.** 1. Podstawą do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu z najmem socjalnym jest złożenie wniosku o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy oraz udokumentowanie spełnienia warunków określonych przepisami uchwały.
2. Wraz z wnioskiem na odpowiednim formularzu osoba ubiegająca się o najem lokalu z zasobu składa:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym obowiązującym w dacie składania wniosku,
 - 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.
3. We wniosku, deklaracji i oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego, o lokal dla których ubiega się wnioskodawca w dniu składania wniosku.
4. Do wniosku winny być dołączone dokumenty istotne przy jego rozpatrywaniu w szczególności wyroki sądowe, zaświadczenia o niepełnosprawności, decyzje o pobieranych świadczeniach itp.
5. Do wniosku winny być dołączone dokumenty potwierdzające dochody osiągnięte przez wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.
6. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu powinny udokumentować również fakt posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Żabno.
7. W przypadku braków formalnych złożonego wniosku, wnioskodawca wzywany jest do ich uzupełnienia we wskazanym terminie. Nietrzymanie terminu uzupełnienia wniosku jest równoznaczne z pozostawieniem go bez rozpatrzenia.
8. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Urząd może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę do stawienia się w siedzibie Urzędu w celu złożenia wyjaśnień.

9. Osoba, która złożyła wniosek zobowiązana jest do informowania Burmistrza o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.
10. W przypadku przedstawienia przez wnioskodawcę nieprawdziwych danych lub zatajenia istotnych dla prawidłowego rozpatrzenia wniosku faktów, wniosek pozostawia się bez dalszego rozpatrzenia o czym pisemnie informuje się wnioskodawcę.

§ 18. 1. Wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy podlega w pierwszej kolejności rozpatrzeniu przez merytoryczny Referat Urzędu pod względem kryteriów materialnych, którego celem jest stwierdzenie czy wnioskodawca spełnia warunki przyznania lokalu z zasobu.

2. Wnioskom osób, które nie spełniają warunków o których mowa w ust. 1 nie nadaje się dalszego biegu, o czym pisemnie informuje się wnioskodawców.

3. Wnioski osób, które spełniają warunki, o których mowa w ust. 1 podlegają rozpatrzeniu przez Komisję Mieszkaniową, tj. organ doradczy i opiniodawczy Burmistrza, która dokonuje oceny warunków socjalno-bytowych, w tym rozpatruje czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania mu pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 11.

4. Ocena, o której mowa w ust. 3 dokonywana jest poprzez przyznanie wnioskowi odpowiedniej ilości punktów zgodnie z kwestionariuszem oceny warunków socjalno-bytowych ustalonym w zarządzeniu Burmistrza. Z rozpatrzenia wniosków Komisja Mieszkaniowa sporządza protokół, który przedstawia Burmistrzowi.

5. Rozpatrzenie wniosków odbywa się w oparciu m.in. o dokumenty i dane zgromadzone w toku analizy wniosku, wywiady środowiskowe, wizje lokalne a także dane dotyczące wnioskodawców i członków ich gospodarstw domowych, będące w posiadaniu lub do których mają dostęp Urząd i jego jednostki organizacyjne.

6. Na podstawie przeprowadzonej oceny i ilości punktów przyznanych poszczególnym wnioskowi sporządzane są: projekt listy mieszkaniowej wnioskodawców uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz projekt listy mieszkaniowej wnioskodawców uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

7. W wypadku uzyskania przez wnioskodawców równej ilości punktów, o kolejności umieszczenia na projekcie listy mieszkaniowej decyduje wcześniejsza data złożenia wniosku.

8. Projekty list mieszkaniowych wymienionych w ust. 6 zatwierdzone przez Burmistrza podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żabnie na okres 1 miesiąca.

9. Wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżeń do przyznanej ilości punktów w terminie do 30 dni od dnia publicznego wywieszenia projektów list mieszkaniowych. Do zastrzeżenia należy dołączyć całość dokumentacji, na podstawie której wnioskodawca żąda zmiany przyznanej ilości punktów.

10. Zastrzeżenia podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza przy udziale członków Komisji Mieszkaniowej, który ustala ostateczne listy mieszkaniowe.

11. Ostateczne listy mieszkaniowe podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żabnie na okres 1 miesiąca.

12. Pozytywna weryfikacja wniosku oraz umieszczenie wnioskodawcy na ostatecznej liście mieszkaniowej nie stanowi dla wnioskodawcy, ani dla osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu, a stanowi jedynie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu.

§ 19. 1. Ostateczne listy mieszkaniowe stanowią podstawę do składania umieszczonym na nich wnioskodawcom propozycji najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Propozycje składane są wnioskodawcom w kolejności występowania na listach mieszkaniowych, z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz potrzeb wnioskodawców, w miarę opróżniania lokali wchodzących w skład zasobu.

3. Wnioskodawcy, którzy otrzymają propozycję do zawarcia umowy najmu zgodnie z ust. 1, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia warunków określonych w § 7 niniejszej uchwały, o ile od dnia złożenia wniosku do dnia otrzymania propozycji minęły przynajmniej 3 miesiące.
4. Osoby niespełniające warunków, o których mowa w ust. 3 oraz osoby, które w okresie pomiędzy złożeniem wniosku a otrzymaniem propozycji zaspokoily potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie są wykreślane z list mieszkaniowych i o utracie uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu są powiadamiane pisemnie. Wykreślenie z listy mieszkaniowej nie stanowi przeszkody do ponownego złożenia wniosku.
5. Osoby spełniające warunki, o których mowa w ust. 3 otrzymują skierowanie do zawarcia z zarządcą mieszkaniowego zasobu gminy umowy najmu lokalu. Skierowanie zachowuje ważność przez okres 30 dni od dnia odebrania go przez wnioskodawcę.
6. Akceptacja skierowania następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.
7. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków umieszczonych na ostatecznej liście mieszkaniowej, lokal będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z prawa do lokalu.
8. Ostateczne listy mieszkaniowe uwzględniają wszystkich wnioskodawców, którzy przeszli pozytywną weryfikację i oczekują na otrzymanie propozycji do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie niniejszej uchwały.

§ 20. 1. Z osobami:

- 1) które utraciły miejsce zamieszkiwania w wyniku zdarzeń losowych, jak klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi,
- 2) które zamieszkują w lokalu, w którym dalsze przebywanie stwarza zagrożenie życia lub zdrowia i potwierdza to decyzja właściwego organu nadzoru budowlanego, z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności,
- 3) które zajmują lokal z zasobu i którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego na podstawie art. 11, ust. 2 pkt 4) ustawy,

- można zawrzeć umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu z pominięciem trybu określonego w niniejszym rozdziale.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2) winny spełniać kryteria wysokości dochodów określone w § 7.

§ 21. 1. Wniosek o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu po upływie oznaczonego w niej czasu na następny okres należy złożyć w urzędzie na co najmniej 30 dni przed upływem terminu obowiązującej umowy najmu.

2. Przy składaniu wniosku, o którym mowa w ust. 1 zastosowanie mają przepisy § 17 niniejszej uchwały z wyjątkiem ust. 6, przy czym formularz dotyczy wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Wniosek o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu podlega weryfikacji przez merytoryczny Referat Urzędu.

4. W przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu – otrzymuje skierowanie do zawarcia z zarządcą mieszkaniowego zasobu gminy umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres.

5. Z wnioskodawcą, który znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu, ale zalega z płatnością za czynsz w kwocie równej co najmniej dwukrotności czynszu, wraz z umową najmu zawierane jest porozumienie ws. sposobu spłaty zadłużenia.

6. Osoba wnioskująca o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, która nie spełnia kryterium dochodu określonego w § 7 ust. 1 pkt 1) zobowiązana jest do dnia opróżnienia zajmowanego lokalu opłacać odszkodowanie określone w art. 18. ust. 1 ustawy.

7. 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 wynajmującego.

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.

§ 22. 1. Z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, może być, na ich wniosek, zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu przy spełnieniu łącznie poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu, prowadząc z nim wspólnie gospodarstwo domowe,
- 2) dochód ich gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w § 7 niniejszej uchwały,
- 3) uregulowane są należności związane z najmem lokalu z zastrzeżeniem ust. 2,

2. W przypadku nie spełnienia wymogu określonego w ust. 1 pkt 3) zawarcie umowy najmu jest dopuszczalne pod warunkiem zawarcia jednocześnie porozumienia ws. sposobu spłaty zadłużenia.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach podyktowanych trudną sytuacją rodzinną oraz względami społecznymi, z osobami wymienionymi w ust. 1, pomimo nie spełnienia warunków określonych w ust. 1 pkt 2) można zawrzeć umowę najmu lokalu po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej oraz zgody Burmistrza.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie jest z nimi zawierana umowa najmu tego lokalu na warunkach określonych w ustęпах poprzedzających są zobowiązane do opuszczenia lokalu.

5. Do czasu zawarcia umowy najmu bądź opuszczenia lokalu obowiązuje opłata odszkodowania, o której mowa w art. 18. ust. 1 ustawy.

Rozdział 9.

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

§ 23. 1. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności zapewniać możliwość bezpiecznego dostępu do lokalu, eliminować bariery architektoniczne z uwzględnieniem:

- 1) zamiany wanny na brodzik,
- 2) odpowiednio szerokich otworów drzwiowych,
- 3) lokalizacji na najniższych kondygnacjach budynku lub być wyposażone w niezbędne urządzenia techniczne,

2. W przypadku wieloosobowych gospodarstw domowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju wskazana w orzeczeniu o niepełnosprawności lub orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności – należy zaproponować lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 24. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w zasobu na wykonywanie zadań jednostek Gminy, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej pod warunkiem posiadania wolnego lokalu, który spełniałby określone wymagania.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane są do używania po akceptacji Burmistrza na rzecz Ośrodka Pomocy Społecznej w Żabnie, który zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem lokalu.