

- p r o j e k t -

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia**

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Toszek

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt. 1 i ust 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr.31 poz. 266 ze zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) **Rada Miejska w Toszku**

uchwała co następuje:

§1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

§3

Traci moc uchwała nr XXXIV/361/2002 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 29 stycznia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Toszek.

§4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik
do uchwały nr.
z dnia
Rady Miejskiej w Toszku

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TOSZEK

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek (zwanej dalej Gminą) oraz określa tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i ustala kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 2) **mieszkaniowym zasobie** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Toszek określony uchwałą o wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem,
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Toszek,
- 4) **burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Toszka,
- 5) **osobie** – bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć osobę, która jest w stanie wykazać, że Gmina Toszek jest miejscem jej stałego pobytu,;
- 6) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy;
- 7) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy;
- 8) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy;
- 9) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust.1 pkt 7 ustawy;
- 10) **dochodzie** – 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 zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do

dochodów nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg oraz dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych, dodatków z pomocy społecznej z tytułu kształcenia i rehabilitacji, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego;

- 11) **gospodarstwie domowym** – 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;
- 12) **lokatorze** – należy przez to rozumieć osoby wymienione w art.2 ust.1 pkt 1 ustawy;
- 13) **właścicieliu** – należy przez to rozumieć wynajmującego lub osobę, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy;
- 14) **najniższej emeryturze** - przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski".

§ 2

1. Gmina wykorzystując mieszkaniowy zasób zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach oraz zapewnia lokale zamienne i lokale socjalne.
2. Gmina zawiera umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych na czas oznaczony.
3. Gmina nie zawiera umów najmu lokali na czas nieoznaczony, umów najmu lokali socjalnych na czas oznaczony z osobami, które były właścicielami lokali i przeniosły ich własność na inne osoby.
4. Burmistrz dokonuje kwalifikacji lokali mieszkalnych do wynajmu, i przyznaje uprawnienia do wynajmu. Wyjątek stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w placówkach oświatowo - wychowawczych. Stosowne umowy najmu zawierają kierownicy tych placówek, na czas trwania stosunku pracy, w oparciu o umowę o pracę w danej placówce.
5. Rada Miejska powołuje współpracujący z Burmistrzem Toszka organ opiniodawczy w sprawach lokalowych o nazwie Komisja ds. Polityki Mieszkaniowej zwana dalej „komisją”, który działa na podstawie regulaminu.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające do oddania w najem lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3

Lokale mieszkalne

1. Lokale mieszkalne przeznaczone są dla osób pozostających w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, które zamieszkują na terenie gminy Toszek i spełniają następujące warunki:

1) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę (członka rodziny), przypada mniej niż **6 m²** powierzchni łącznej pokoi, a także osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;

2) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do zamieszkania we wspólnym gospodarstwie domowym nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części;

3) osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie **6** miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekraczający:

- a) **100 %** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) **80 %** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie a dane zawarte we wniosku podlegają sprawdzeniu przed zawarciem umowy najmu.

3. O najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby :

1) Które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;

2) Którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art.21 ust.4 ustawy, o ile podstawa wypowiedzenia wynika z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

3) Które dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub przeprowadziły remont lokalu we własnym zakresie i na własny koszt, w budynkach będących własnością gminy, na podstawie zgody właściciela i wymaganych pozwoleń budowlanych.

§ 4

Lokale socjalne

1. Lokale socjalne wynajmowane są osobom pozostającym w niedostatku na czas oznaczony nie przekraczający jednego roku. O najem lokalu socjalnego mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek mogą się ubiegać osoby:

- 1) pełnoletnie, nie będące właścicielami lub współwłaścicielami innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części;
- 2) zamieszkujące w lokalach, w których na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż **5** m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - a) **75 %** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) **55 %** w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie a dane zawarte we wniosku podlegają sprawdzeniu przed zawarciem umowy najmu.

3. Lokale socjalne wynajmowane są osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1 pkt 3 pod warunkiem że:

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad regulaminu porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

5. Najemca lokalu socjalnego w celu przedłużenia umowy najmu jest zobowiązany do przedłożenia Burmistrzowi, bez dodatkowego wezwania, zaświadczenia o wysokości dochodów z ostatnich 6 miesięcy wraz z wnioskiem potwierdzonym przez administratora budynku o braku przesłanek określonych w ust 4.

6. Jeżeli dochód jest wyższy niż uprawniający do wynajmu lokalu socjalnego Wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

7. Warunków określonych w § 4 ust.1 pkt 2 nie stosuje się do osób:

- a) będących lokatorami, którym wypowiedziano stosunek prawny na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy,
- b) pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w przypadku:
 - gdy są bezdomne i przebywają na terenie gminy;
 - niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania;
 - ciężkiej, przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członka rodziny uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania;
 - gdy występuje alkoholizm lub przemoc w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

8. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium określonego w § 4 ust.1 jeżeli utraciła mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu itp., na czas niezbędny do uzyskania innego lokalu

§ 5

Lokale zamienne

1.Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek:

- a) przeznaczonych do rozbioru, modernizacji lub do remontu kapitalnego,
- b) przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na sprzedaż,
- c) w przypadku uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny.

2.W przypadku, kiedy najemca występuje o najem lokalu zamiennego o metrażu większym, aniżeli dotychczas zajmowany lokal, Burmistrz może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na koszt własny najemcy oraz pod warunkiem, że najemca złoży oświadczenie, iż zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

§ 6

Obniżka czynszu

1.Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek bazowych czynszu mogą być udzielone najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek.

2.Obniżki czynszu do **30 %** udzielane będą najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie jest wyższy niż:

- **75 %** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- **55 %** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3.Obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.

4.Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

5.Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;
- 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu;
- 5) zajmują lokal socjalny;
- 6) dokonali zamiany lokalu mieszkalnego na lokal o wyższym czynszu;
- 7) zajmują lokal mieszkalny, w którym na osobę przypada więcej niż 8 m2 powierzchni łącznej pokoi.

Rozdział 3

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 7

Zamiana między najemcami

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Toszek, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany na lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody właściciela lokalu.

3. Jeżeli przedmiotem zamiany mieszkania jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel zobowiązany jest do przeniesienia posiadanej własności w formie aktu notarialnego na najemcę.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany w całości obciążają przyszłych najemców, którzy zobowiązują się złożyć oświadczenie, iż zrzekają się wszelkich roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

6. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku:

- 1) zaniżenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną uprawnioną osobę w gospodarstwie domowym najemcy,
- 2) jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal socjalny,
- 3) jeżeli wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uprawnia najemcę do otrzymania lokalu socjalnego
- 4) jeżeli umowa najmu lokalu jest w trakcie wypowiedzenia.

§ 8

Zamiana z Wynajmującym

1. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek mogą ubiegać się o zamianę mieszkania na inny lokal mieszkalny, który został zwolniony i jest w dyspozycji Wynajmującego wyłącznie w przypadku:

- 1) choroby lub inwalidztwa, lub wyjątkowej sytuacji rodzinnej;
- 2) zamiany na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego;

2. Warunkiem zawarcia umowy na lokal jest zdanie uprzednio zajmowanego lokalu Wynajmującemu w stanie nadającym się do zamieszkania.

3. W przypadku, gdy zdany lokal nie nadaje się do zamieszkania kosztami remontu zostaje obciążona osoba zdająca lokal.

4. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1 do wniosku o zamianę mieszkania najemca winien załączyć stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany lokalu.

5. Gmina może zaproponować najemcy przed wypowiedzeniem umowy najmu zamianę lokalu mieszkalnego na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie opłaca na bieżąco czynszu najmu oraz opłat związanych z dotychczas zajmowanym lokalem.

Rozdział 4

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 9

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, każdorazowo poprzedza złożenie wniosku mieszkaniowego wypełnionego i potwierdzonego przez wyszczególnione w nim jednostki, wraz z oświadczeniem wnioskodawcy o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2002r. Nr 101 poz. 926 z późn.zm.).

2. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu następuje w formie list przydziału mieszkań:

- a) listy przydziału lokalu na czas nieoznaczony, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednio kryteria określone w § 3 ust. 1;
- b) listy przydziału lokalu socjalnego, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednio kryteria określone w § 4 ust. 1.

3. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek sporządza się w sposób jawny przy udziale Komisji ds. Polityki Mieszkaniowej i podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim.

4. Listy przydziałów zawierają następujące dane: liczby porządkowe, imiona i nazwiska oraz adresy osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

5. Listy zatwierdza Burmistrz, po uprzednim zaopiniowaniu ich przez Komisję ds. Polityki Mieszkaniowej.

6. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni) do struktury rodziny wnioskodawcy.

7. Zawarcie umowy najmu z umieszczonymi na listach osobami, o których mowa w § 3 ust. 1 oraz w § 4 ust. 1 może nastąpić z pominięciem kolejności po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji ds. polityki Mieszkaniowej.

8. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu na lokal socjalny określone niniejszą uchwałą muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu. Przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca winien uaktualnić swoje dane poprzez złożenie wniosku mieszkaniowego.

9. Osoby umieszczone na liście, które nie spełniają warunków określonych w § 3 ust. 1 oraz w § 4 ust. 1 wykreśla się z listy przydziałów.

10. Osoby ujęte na listach przydziałów obowiązane są uzupełniać złożony wniosek oraz informować o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

11. Osoby, które dwukrotnie odmówiły zawarcia umowy najmu na wskazany przez Gminę odpowiedni lokal, wykreśla się z listy przydziału.

12. Złożenie oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje wykreśleniem z listy.

13. Obowiązującą listę osób oczekujących na przyznanie lokali mieszkalnych i lokali socjalnych sporządzoną w 2005 r. należy uaktualnić umieszczając wyłącznie osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.

Rozdział 5

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

§ 10

1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy Wynajmujący przyznaje prawo najmu lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:

1) stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 10 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub do chwili jego śmierci. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane poprzez potwierdzenie zarządcy lokalu,

2) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu,

3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

4) wносиły w okresie zamieszkiwania opłaty z tytułu użytkowania lokalu.

2. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osoby, o których mowa w ust. 1 przekracza o 20% powierzchnię 10 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego i 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, Gmina ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami wskazując inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 6

Zasady oddawania w najem lokali zakwalifikowanych do remontu na koszt najemcy

§ 11

1. Zarządca budynków komunalnych wskazuje Burmistrzowi Toszka lokale mieszkalne, które wymagają przeprowadzenia remontu kapitalnego i mogą być przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Wraz ze zgłoszeniem zarządca przekazuje kartę stanu technicznego zawierającą planowany zakres i koszt remontu oraz wykaz wyposażenia technicznego do uzupełnienia.

2.O przeznaczeniu lokali do remontu na koszt własny przyszłego najemcy decyduje Burmistrz Toszka, który podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do remontu lub innych pomieszczeń przeznaczonych do adaptacji, określając: adres lokalu lub pomieszczenia, jego powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokalu lub pomieszczenia i termin składania ofert.

3. O lokal do remontu na własny koszt mogą ubiegać się osoby zamieszkałe na terenie miasta lub gminy Toszek, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy, które chcą dobrowolnie zamienić się na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu.

4. Złożone oferty osób chętnych do przeprowadzenia remontu lokalu winny być zaopiniowane przez Komisję ds. Polityki Mieszkaniowej oraz podlegają zatwierdzeniu przez Burmistrza.

5.Z wnioskodawcą administrator budynku zawiera umowę o wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt. Umowa zawierana jest na czas określony, nie dłuższy niż 3 miesiące oraz określa zakres planowanych prac.

6.W przypadku konieczności wykonania dodatkowych prac nie przewidzianych przez zarządcę i nie ujętych w karcie stanu technicznego, strony mogą przedłużyć czas wykonania remontu nie dłużej jednak niż 3 następne miesiące. W przypadku zdarzeń losowych uniemożliwiających wnioskodawcy dotrzymanie terminu wykonania remontu, za zgodą Burmistrza zarządca może przedłużyć termin wykonania remontu o kolejne 3 miesiące.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przyznanego jako lokal do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, nastąpi po zakończeniu remontu i dokonaniu komisyjnego odbioru technicznego lokalu z udziałem przedstawicieli gminy.

8. W przypadku nie dotrzymania terminu wykonania remontu z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy, za dysponowanie lokalem będzie naliczana opłata równoważna czynszowi.

9. Dopuszcza się zwrot kosztów poniesionych przez najemcę, który przeprowadził we własnym zakresie i na własny koszt remont lokalu w przypadku wykupu lokalu mieszkalnego przez najemcę.

10. Zwrot kosztów o których mowa w ust. 9 dotyczy wyłącznie wymiany wszystkich okien w lokalu i drzwi wejściowych do lokalu. Rzecznik podczas sporządzania operatu po okazaniu oryginalnych faktur bądź rachunków przez najemcę danego lokalu, pomniejszy wartość lokalu o koszty wymiany okien i drzwi w lokalu.

Rozdział 7

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12

1.Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

2.W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 wynajem lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² następuje ze 100% wyżką czynszu.

Rozdział 8

Kaucja

§ 13

- 1.Zawarcie umowy najmu, (z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu), uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
- 2.Kaucja winna stanowić 6-krotny miesięczny czynsz za dany lokal, obliczony według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
- 3.Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą korzystać z ulg przez rozłożenie jej na raty miesięczne płatne w ciągu roku.
- 4.Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Polityki Mieszkaniowej podejmuje decyzje w sprawie o której mowa w ust. 3.
- 5.Od wpłacenia kaucji zwalnia się osoby:
 - a) które dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
 - b) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
 - c) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.