



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 4 lipca 2018 r.

Poz. 2471

UCHWAŁA NR XLII/570/2018 RADY MIEJSKIEJ W BUSKU-ZDRÓJU

z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Busko-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) i 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska w Busku-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy.

§ 2. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwała - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gmina - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Busko-Zdrój, jako jednostkę samorządu terytorialnego,
- 4) burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Busko-Zdrój,
- 5) lokal – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4) ustawy,
- 6) lokal socjalny – należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5) ustawy,
- 7) lokal zamienny – należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6) ustawy,
- 8) pomieszczenie tymczasowe – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a) ustawy,
- 9) najniższa emerytura - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 10) miesięczny dochód - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych,
- 11) urząd - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Busku-Zdroju.

Rozdział 2.

Podmiotowy zakres najmu

§ 3. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, których miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach jest gmina, a w przypadku osób bezdomnych osobom których ostatnim miejscem zamieszkania był teren gminy.

Rozdział 3.

Przedmiotowy zakres najmu

§ 4. 1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz niniejszej uchwale zapewnia lokale mieszkalne, lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Przedmiotem najmu są lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie gminy, w tym:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale zamienne,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- 5) tymczasowe pomieszczenia.

3. Wykonując zadania, o których mowa w ust. 1 gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy, a także może:

- 1) wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,
- 2) kupować lokale i budynki od innych właścicieli i w miarę potrzeb remontować, modernizować lub adaptować je na cele mieszkaniowe,
- 3) wynajmować w trybie przetargowym lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m².

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 5. 1. Uprawnienie do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej tj. których miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach jest gmina,
- 2) są członkami gospodarstw domowych o niskich dochodach, w których średni miesięczny dochód przypadający na członka tego gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem, nie przekracza 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 180 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 3) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Wzór wniosku o przydział mieszkania określa burmistrz.

3. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 3) uchwały, uważa się osoby:

- 1) bezdomne,
- 2) zamieszkujące w lokalu:
 - a) o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) nie przekracza 10m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w nim, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 20 m², lub
 - b) nie spełniającym wymagań pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub zamieszkiwanie w budynkach użytkowych bądź gospodarczych, lub

c) który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych,

3) opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze (domy dziecka) lub kończące pobyt w niespokrewnionych z dzieckiem rodzinach zastępczych, w związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym przed przyjęciem do placówki lub rodziny zamieszkiwały i które mają zamiar stałego pobytu na terenie gminy

4. Zawarcie umowy najmu, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 5 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

5. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale mieszkalne następuje w drodze zarządzenia burmistrza.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych

§ 6. 1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale spełniające wymogi określone w ustawie.

2. W przypadkach dużego zapotrzebowania gminy na dostarczenie lokali socjalnych dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych z gminnego zasobu na lokale socjalne, jeżeli spełniają one wymogi lokalu socjalnego zgodnie z ustawą.

3. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne następuje w drodze zarządzenia burmistrza.

§ 7. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) których miejscem zamieszkania w ostatnich 5 latach jest gmina, w przypadku osób bezdomnych, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina, a w przypadku osób, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, które mają zamiar stałego pobytu na terenie gminy,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą),
- 3) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 160 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 4) złożył wniosek o przydział lokalu socjalnego.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu socjalnego określa burmistrz.

§ 8. 1. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się ponadto z osobami, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

2. Wynajmujący tworzy rejestr osób posiadających uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego. Rejestr sporządzany jest z uwzględnieniem daty wpływu do urzędu prawomocnego orzeczenia sądowego. Rejestr aktualizuje się na bieżąco w ciągu całego roku i nie podaje się go do publicznej wiadomości.

3. Odmowa zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, który spełnia wymogi określone przepisami prawa powoduje bezpowrotne wygaśnięcie uprawnienia do lokalu socjalnego i skutkuje skreśleniem z rejestru, o którym mowa w ust. 2.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w lokalu podlegającym opróżnieniu na mocy wyroku sądu, którego wykonanie uzależnione jest od złożenia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego,
- 2) które opuściły dom dziecka z uzyskaniem pełnoletności, lub

- 3) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, lub
- 4) które są ofiarami przemocy w rodzinie.

§ 10. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

2. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejny okres, o którym mowa w ust. 1, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia warunki określone w § 7.

3. Nie przedłuża się umowy najmu lokalu socjalnego osobom zamieszkałym w lokalach socjalnych, jeżeli dochody ich gospodarstwa domowego wzrosły ponad wysokość ustaloną dla najmu lokali socjalnych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 3).

4. Przekroczenie dochodu określonego w § 7 ust. 1 pkt 3) nie więcej niż o 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, o których mowa w ust. 2 jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny, pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym znajdują się w trudnej sytuacji życiowej.

5. Występowanie zaległości wobec gminy wynikających z najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Busko-Zdrój może skutkować odmową ponownego zawarcia umowy najmu.

6. Umowę najmu lokalu socjalnego można zawrzeć na kolejny okres z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, spowodowane niezawinionym przez najemcę pogorszeniem jego sytuacji materialnej, a osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu i ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

7. Wzór wniosku o przedłużenie najmu lokalu socjalnego określa burmistrz.

Rozdział 6.

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 11. 1. Obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w wysokości 50% stosuje się w stosunku do najemców o niskich dochodach na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Za najemcę o niskich dochodach uważa się osoby, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30% kwoty najniższej emerytury (obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakład Ubezpieczeń Społecznych).

2. Zasady i warunki obniżania czynszu określa uchwała w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Busko-Zdrój.

Rozdział 7.

Zasady przydzielania lokali zamiennych

§ 12. 1. Wynajmujący zapewnia lokale zamienne osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność gminy, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru, modernizacji lub remontu budynku,
- 2) zamieszkują w lokalach stanowiących własność gminy, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu.
- 3) zajmują lokal stanowiący własność gminy, położony w budynku przeznaczonym do zbycia nieruchomości zabudowanej,
- 4) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy.

2. Przydział lokali zamiennych w danym roku realizowany jest według bieżących potrzeb.

Rozdział 8.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 13. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

2. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość czasowej zmiany przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

4. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale tymczasowe następuje w drodze zarządzenia burmistrza.

§ 14. 1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 15. 1. Wynajmujący tworzy rejestr osób posiadających uprawnienia do uzyskania pomieszczenia tymczasowego.

2. Rejestr sporządzany jest z uwzględnieniem daty wpływu do urzędu wniosków komorników sądowych o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, jeżeli dłużnik lub wierzyciel nie wskazali pomieszczenia tymczasowego oraz prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z powództwa gminy, z których nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego.

3. Rejestr aktualizuje się na bieżąco w ciągu całego roku i nie podaje się go do publicznej wiadomości.

4. Dostarczenie pomieszczeń tymczasowych osobom ujętym w rejestrze realizuje się w kolejności umieszczenia ich w rejestrze.

5. Odmowa zawarcia umowy najmu lokalu tymczasowego powoduje bezpowrotne wygaśnięcie uprawnienia do takiego lokalu i skutkuje skreśleniem z rejestru, o którym mowa w ust. 1.

§ 16. Dla pomieszczenia tymczasowego stosuje się stawkę czynszu jak dla lokalu socjalnego.

§ 17. Przepisy Rozdziału 5 uchwały stosuje się odpowiednio.

Rozdział 9.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 18. 1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody wynajmującego mogą dokonywać zamian wynajętych im lokali mieszkalnych na podstawie złożonych pisemnych wniosków. Zamiana dopuszczalna jest również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu mieszkaniowego gminy, pod warunkiem uzyskania zgody obu właścicieli lokalu.

2. Zamiana może być dokonywana także w sytuacji, kiedy lokal pozostający w zasobie gminy obciążony jest zaległościami. Zamiana taka możliwa jest z osobą, która deklaruje spłatę zadłużenia powstałego na koncie dłużnika. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy o przejęciu długu, określającej zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem o braku możliwości jego umorzenia.

§ 19. 1. Wynajmujący może dokonać zamiany na lokal wolny będący w dyspozycji gminy w przypadku, gdy:

- 1) najemcy zajmują lokale mieszkalne niedostosowane do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych,
 - 2) najemcy posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu, którym w celu uniknięcia dodatkowych kosztów związanych z wystąpieniem do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
 - 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal jest usytuowany w budynku wspólnoty mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego gmina jest właścicielem,
2. Dopuszcza się możliwość dokonywania zamian z najemcami mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale socjalne.
3. W celu realizacji zamiany najemca składa w urzędzie wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego.

4. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokali, składają oświadczenia, w których wyrażają zgodę na dobrowolne opuszczenie dotychczas zajmowanego lokalu w związku z zamianą i wymeldowanie się z niego.

5. Dokonanie zamiany nie zwalnia najemcy z obowiązku spłaty zadłużenia.

§ 20. Najemcy lokali mieszkalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

- 1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji,
- 2) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach,
- 3) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie,
- 4) najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu.

§ 21. Zamiana na lokal usytuowany w budynku komunalnym oddanym do użytkowania po 2010 roku może odbyć się wyłącznie w stosunku do osób które nie posiadają zaległości wobec gminy wynikających z najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Busko-Zdrój, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

§ 22. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może udzielić zgody na zamianę lokali z pominięciem zasad określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 10.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym wynajmowanym na czas nieoznaczony po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy

§ 23. 1. Wstąpienie do tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz:

- 1) osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego po śmierci głównego najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, tj. małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci, dzieci współmałżonka, wstępnych, rodzeństwa, osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych - wspólnie zamieszkujących z głównym najemcą do chwili jego śmierci,
- 2) osób pozostałych w lokalu mieszkalnym po wyprowadzeniu się głównego najemcy, tj. małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci, dzieci współmałżonka, wstępnych, rodzeństwa, osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych - wspólnie zamieszkujących z głównym najemcą do chwili jego wyprowadzenia się.

2. Kryteriami wstąpienia do tytułu prawnego do lokalu są:

- 1) bieżące regulowanie należności związanych z wynajmem przedmiotowego lokalu, w tym opłat niezależnych od wynajmującego za wszystkie osoby objęte wnioskiem o regulację,
- 2) faktyczne zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci,
- 3) brak tytułu prawnego wnioskodawcy, jego współmałżonka do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego stanowiącego jego majątek osobisty lub objęty wspólnością majątkową małżeńską.

3. Kryteria wymienione w ust. 2 powinny być spełnione łącznie.

4. Nie podlegają regulacji określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu lokale wynajmowane na czas oznaczony.

Rozdział 11.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu mieszkalnego

§ 24. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz:

- 1) osób zamieszkujących wspólnie z dotychczasowym najemcą, w stosunku do którego toczy się postępowanie windykacyjne lub postępowanie o opróżnienie lokalu, tj. małżonka niebędącego

wspólnajemcą lokalu, dzieci, dzieci współmałżonka, wstępnych, rodzeństwa, osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, które dają rękojmię należytego wywiązywania się z obowiązków najemcy w zakresie spłaty zaległości oraz które faktycznie wspólnie zamieszkują z najemcą przez okres co najmniej 5 lat,

- 2) osób, którym wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych pod warunkiem uregulowania zaległości,
 - 3) osób, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu oraz wobec których orzeczono prawomocnym wyrokiem sądu eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego pod warunkiem uregulowania przez te osoby wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,
- jeżeli spełniają one warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 25. 1. Osoby, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wartość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 12.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 26. 1. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku do urzędu o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą.

2. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do uzupełnienia ich wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin.

3. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 2 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia, o czym powiadamia się wnioskodawcę.

4. Rozpatrując wnioski ocenia się sytuację mieszkaniową wszystkich osób ubiegających się o najem lokalu.

5. Po rozpatrzeniu wniosków sporządza się listy osób kwalifikujących się do najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, i lokali socjalnych oddzielnie dla każdego rodzaju lokalu.

6. Listy osób kwalifikujących się do najmu lokali zatwierdza burmistrz, biorąc pod uwagę opinię, o której mowa w § 27 ust. 2.

7. Aktualizacja listy następuje po każdej zmianie stanu faktycznego, nie częściej jednak niż raz na 3 miesiące.

8. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 5, podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w siedzibie urzędu. Listy zawierają imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu.

§ 27. 1. W celu poddania spraw wynajmowania lokali mieszkalnych kontroli społecznej, burmistrz powołuje w drodze zarządzenia Społeczną Komisję Mieszkaniową, określa zasady jej funkcjonowania oraz liczbę jej członków.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski, o których mowa w § 26 ust. 1 oraz projekty list osób kwalifikujących się do najmu lokali.

3. W celu umożliwienia realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Społeczna Komisja Mieszkaniowa może dokonać wizji lokalnej.

§ 28. 1. Wskazanie lokalu do zawarcia umowy najmu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju i powierzchni lokalu odpowiedniego do struktury, potrzeb i liczby osób gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

2. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, burmistrz może oddać lokal w najem osobie spełniającej kryteria określone w uchwale, z pominięciem kolejności ustalonej w rejestrach oraz listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Osoba zakwalifikowana do najmu lokalu i uwidoczniona na liście, o której mowa w § 26 ust. 6, zostaje przesunięta na koniec listy oczekujących w przypadku odmowy zawarcia umowy najmu wskazanego przez burmistrza lokalu i skreślona z listy oczekujących w sytuacji, gdy dwukrotnie odmówi zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez burmistrza.

4. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie do 14 dni od daty doręczenia wskazania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, wskazanie traci ważność.

5. Osoby znajdujące się na liście przed zawarciem umowy zobowiązane są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą polegającą na zweryfikowaniu danych zawartych we wniosku.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych we wniosku, burmistrz może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia Naczelnika właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

7. Skreśla się z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez gminę.

8. Kolejny wniosek o najem lokalu z komunalnego zasobu gminy ta sama osoba może złożyć po upływie, co najmniej 12 miesięcy od daty rozpatrzenia poprzedniego wniosku lub skreślenia z listy.

Rozdział 13.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 29. Jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², będą wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Busko-Zdrój.

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

§ 32. Traci moc: uchwała Nr XXVI/362/2017 Rady Miejskiej w Busku-Zdroju z dnia 23 lutego 2017 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Busko-Zdrój.

§ 33. Do spraw wszczętych a nie zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu przed dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały stosuje się postanowienia niniejszej uchwały. Osoby objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Busku-Zdroju

mgr Justyna Nurek