

Zarządzenie Nr 133/2016
Burmistrza Biskupca
z dnia 18.04.2016 r.

w sprawie wystąpienia do Rady Miejskiej w Biskupcu o podjęcie Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j z 2015r. poz.1515 ze zm.) oraz § 37 ust. 1 Regulaminu Pracy Rady Miejskiej stanowiącego Załącznik Nr 4 do Statutu Gminy Biskupiec, ustanowionego Uchwałą Nr XXI/126/2012 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Biskupiec (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2012 r. poz. 2445 ze zm.), **Burmistrz Biskupca zarządza:**

§1.

Wystąpić do Rady Miejskiej w Biskupcu o podjęcie Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec.

§2.

Do przedstawienia Uchwały Radzie Miejskiej w Biskupcu upoważnić Pana Dariusza Kostyrę Kierownika Referatu Spraw Lokalowych.

§3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Biskupca

Kamil Kozłowski

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU
z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Biskupiec.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.);
- 2) uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) lokalu- należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec;
- 4) lokalu socjalnym- należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie;
- 5) lokalu zamiennym- należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu- należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie określone w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 7) powierzchni użytkowej lokali- należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie;
- 8) wnioskodawcy- należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Biskupiec z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 9) dochodzie- należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm),
- 10) gospodarstwie domowym- należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 11) dochodzie gospodarstwa domowego- należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez: pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, urząd pracy, urząd skarbowy;
- 12) gospodarstwie domowym znajdującym się w niedostatku- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 6 kolejnych miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do zawarcia umowy oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 70% kwoty najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych- w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50% kwoty najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych- w gospodarstwie wieloosobowym.
- 13) gospodarstwie domowym o niskich dochodach- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 6 kolejnych miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do zawarcia umowy oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 150% kwoty najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych- w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% kwoty najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych- w gospodarstwie wieloosobowym.

- 14) osobach należących do wspólnoty samorządowej Gminy Biskupiec- należy przez to rozumieć osoby posiadające centrum życiowe na terenie gminy, które mogą wykazać się w szczególności: zameldowaniem na terenie gminy, aktualnym zatrudnieniem w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku osób bezdomnych zaświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi pobyt na terenie gminy;
- 15) najniższej emeryturze- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 16) gminie- należy przez to rozumieć Gminę Biskupiec;
- 17) mieszkaniowym zasobie- należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, określony w ustawie.

§3. Wynajmując lokale, gmina realizuje w pierwszej kolejności zadania wynikające z przepisów prawa oraz z praw nabytych przed dniem wejścia w życie uchwały na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Miejskiej w Biskupcu.

§4. Wynajem lokali uwzględnia zasady racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opisane w obowiązującym Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

§5. Określając, jakie potrzeby mieszkaniowe zaspokajane będą w konkretnych lokalach, uwzględnia się w pierwszej kolejności potrzeby:

- 1) najemców lokali gminnych, którzy opróżnią i pozostawią do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal;
- 2) gospodarstw domowych oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego;
- 3) gospodarstw domowych oczekujących na wynajęcie lokalu socjalnego;

§6. Osoby niepełnosprawne z upośledzeniem narządu ruchu, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 15 lipca 2003 r. w sprawie orzekania o niepełnosprawności i stopniu niepełnosprawności (t. j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1110) mają pierwszeństwo w wynajęciu od gminy lokalu mieszkalnego usytuowanego na parterze budynku. Pozostałe kryteria w zakresie wynajmu lokalu stosuje się odpowiednio.

§7. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach uregulowanych w rozdziale 2 i 5 uchwały.

Rozdział 2

Lokale socjalne

§8. Lokale socjalne wynajmowane są osobom należącym do wspólnoty samorządowej gminy, które pozostają w niedostatku i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.

§9. Uprawnionymi do najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są osoby, które spełniają kryteria wskazane w §8 oraz:

- 1) spełniają przesłanki określone w §10 pkt 2 uchwały;
- 2) o których mowa w §27 ust.1 oraz §28 ust. 1 i 2 uchwały;
- 3) w związku z uzyskaniem pełnoletniości opuścili całodobowe placówki opiekuńczo- wychowawcze lub zawodowe rodziny zastępcze, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 1 roku od uzyskania pełnoletniości lub w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletniości nadal pozostawały w całodobowych placówkach opiekuńczo- wychowawczych lub zawodowych rodzinach zastępczych- wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż 1 rok po ich opuszczeniu;
- 4) są bezdomne i zostały objęte programem wychodzenia z bezdomności, prowadzonym przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Biskupcu;
- 5) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.

§10. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu:

- 1) na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone w §14 ust. 1 uchwały, nie posiada zadłużenia za zajmowanie lokalu, nie narusza zasad porządku domowego oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu korzystania z lokalu, a zawarcie umowy jest możliwe ze względu na wyższy standard zajmowanego lokalu; w przypadku, gdy przedmiotem nowej umowy najmu jest lokal umieszczony w ewidencji lokali socjalnych, dokonuje się jego wykreślenia z tej ewidencji z chwilą zawarcia nowej umowy najmu;
- 2) na czas oznaczony- w przypadku dalszego pozostawania w niedostatku i braku tytułu prawnego do innego lokalu, gdy osoby zajmujące lokal nie naruszają zasad porządku domowego oraz nie posiadają zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal.

§11. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać;
- 2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej wnioskodawcy ustalonej m.in. w jego miejscu zamieszkania wynika rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 3) wnioskodawca ubiega się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, a ze względu na zmniejszenie się liczby członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy przydział tego samego lokalu byłby niezasadny.

Rozdział 3 **Tymczasowe pomieszczenia**

§12.1. Tymczasowe pomieszczenia przeznacza się dla osób, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać,
- 2) nie znalazły pomieszczenia odpowiadającego wymogom tymczasowego pomieszczenia,
- 3) wierzyciel albo osoba trzecia nie wskazała pomieszczenia tymczasowego, z zastrzeżeniem wynikającym z art. 25d ustawy.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu zawrzeć na kolejny okres, nie dłuższy niż 6 miesięcy, jeżeli wnioskodawca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 4 **Lokale zamienne**

§13.1. Lokale zamienne przeznacza się dla osób:

- 1) podlegających obowiązkowi przekwaterowania w związku z decyzją administracyjną właściwego organu nadzoru architektoniczno- budowlanego stwierdzającą potrzebę opróżnienia w całości lub części budynku przeznaczonego na pobyt stały ludzi, bezpośrednio grożącego katastrofą budowlaną;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) podlegających przekwaterowaniu z budynków gminnych wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku;
- 4) obowiązanych opróżnić lokal gminny, jeśli rodzaj koniecznej naprawy lokalu tego wymaga;

- 5) nieruchomości objętych zamiarem zbycia przez gminę;
- 6) budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne gminy.

2. W przypadkach określonych w ust.1 pkt 1 i 2 powyżej z osobami niebędącymi najemcami lokali gminnych zawiera się umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po upływie tego okresu, Burmistrz Biskupca może zarządzić o zawarciu umowy najmu na kolejny okres lub na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają kryteria wskazane w §9 lub §14 ust. 1 uchwały.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego podpisuje się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają małżonek oraz osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1 powyżej, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

Rozdział 5

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony

§14.1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom należącym do wspólnoty samorządowej gminy, które tworzą gospodarstwa domowe o niskich dochodach i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w §14 ust.1 powyżej należy rozumieć w szczególności osoby, które są bezdomne lub zamieszkują za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

3. Zawartego w ust. 1 kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych nie stosuje się do osób, które dokonały nieodpłatnego przeniesienia własności lokalu na rzecz gminy w zamian za zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§15. Postanowienia §9 uchwały stosuje się odpowiednio.

Rozdział 6

Warunki dokonywania zamiany lokali

§16. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego;
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej;
 - c) najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą chęć dokonania zamiany na mniejszą liczbę lokali;
 - d) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, jeżeli najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszowych i opłatach niezależnych od właściciela;
 - e) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą.
- 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających w szczególności na rozbiorce, zbyciu lub remoncie budynku;
 - b) najemca lub byłý najemca zalega z opłatami z tytułu czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany jest uzależnione od spłaty zadłużenia lub porozumienia się z gminą w sprawie późniejszej spłaty zadłużenia;
 - c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę uwzględniane są wyłącznie wnioski złożone przez najemcę lub byłego najemcę lokalu, zajmującego go bezumownie.

3. Umowę o najem lokalu uzyskanego w wyniku zamiany zawiera się na okres pozostały do zakończenia obowiązywania umowy dotychczasowej.

§17.1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób mogą podlegać zamianie na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowania lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Osoby, które w wyniku zamiany uzyskałyby tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy winny spełniać kryteria wskazane w §9 lub §14 ust.1 uchwały.

3. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust. 1 powyżej, nie jest możliwe w przypadku, gdy przyszły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

4. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę.

§18. Rejestr osób, zgłaszających wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu prowadzi Kierownik Referatu Spraw Lokalowych.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków i poddawania tych spraw kontroli społecznej

§19.1. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu zawierania umów najmu lokali, Burmistrz Biskupca powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”. Liczba członków Komisji nie powinna być większa niż 5 osób.

2. Komisja działa w oparciu o Regulamin Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Zadaniem Komisji jest opiniowanie projektów wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w §22 ust. 1 uchwały.

§20.1. Wnioski osób występujących o zawarcie umowy najmu lokalu, zamianę lub uregulowanie tytułu prawnego do lokalu wraz z oświadczeniami i dokumentami wydanymi przez podmioty wskazane w §2 pkt 12 uchwały, potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania oraz dokumentacją potwierdzającą posiadane przez te osoby tytuły prawne do lokali oraz warunki zamieszkiwania, należy składać w Urzędzie Miejskim w Biskupcu.

2. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się dodatkowy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie.

3. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów, o których mowa w ust. 1 powyżej, może stanowić podstawę do odmowy rozpatrzenia wniosku.

§21.1. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w §20 ust. 1 uchwały bierze się pod uwagę potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wniosek. Jeżeli dotychczas wraz z najemcą zamieszkiwały osoby, które mają prawo do używania innego lokalu, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w innym lokalu, który mają prawo używać.

2. Burmistrz Biskupca lub osoba przez niego upoważniona może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

§22.1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rejestrowane są na bieżąco. Po sprawdzeniu kompletności wniosków i zweryfikowaniu spełniania kryteriów dochodowych oraz mieszkaniowych wskazanych w §9 i §14 ust. 1 uchwały, Kierownik Referatu Spraw Lokalowych sporządza raz na 3 miesiące projekty wykazów osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokalu socjalnego lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

2. Projekty wykazów, powinny być sporządzone odrębnie dla każdej grupy lokali, z uwzględnieniem kolejności złożenia wniosku.

3. Burmistrz Biskupca może wskazać dodatkowy termin sporządzania projektów wykazów.

§23.1. Projekty wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w §22 ust. 1 uchwały zatwierdza Burmistrz Biskupca po ich zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Wykazy zatwierdzone przez Burmistrza Biskupca są włączane do sporządzonych przed wejściem w życie uchwały wykazów osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

§24.1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, podlegają stałej weryfikacji. Weryfikacja ta polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez gminę pomocy mieszkaniowej osobom umieszczonym na wykazie.

2. W razie nieprzedłożenia dokumentów w terminie, stosuje się odpowiednio przepisy §20 ust. 3 uchwały.

3. Burmistrz Biskupca, skreśla z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które:

- 1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez gminę;
- 2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez gminę.

4. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji okaże się, że osoba umieszczona na wykazie, przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu określonego rodzaju lokalu, ale jednocześnie spełnia przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innego rodzaju lokalu wymienionego w §22 ust. 1 uchwały, osoba ta, jeśli wyrazi na to zgodę, jest umieszczana na tym wykazie, który odpowiada spełnianym przez nią przesłankom. Umieszczenie w nowym wykazie następuje na pozycji odpowiadającej dacie złożenia i zakwalifikowania pierwszego wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej. Brak zgody wnioskodawcy na umieszczenie w nowym wykazie powoduje skreślenie go z wykazu.

5. Jeżeli od zakwalifikowania na wykaz do dnia pojawienia się lokalu mogącego stanowić przedmiot oferty zawarcia umowy najmu upłynęło więcej niż 6 miesięcy, warunki uprawniające wnioskodawcę do uzyskania lokalu podlegają obowiązkowej weryfikacji uaktualniającej.

§25.1. Wnioski o najem lokali realizowane są w miarę posiadanych lokali.

2. W przypadku posiadania lokalu odpowiadającego potrzebom mieszkaniowym członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, Burmistrz Biskupca przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, stawkę czynszu za najem 1m² lokalu oraz termin nie dłuższy niż 7 dni, w którym osoba ubiegająca się o najem lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści lub odmówić jej podpisania.

3. W przypadku przyjęcia propozycji najmu lokalu, który wymaga przeprowadzenia remontu, Burmistrz Biskupca przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i deklarującej wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt, ofertę zawarcia umowy, wskazującą lokal mieszkalny, będący przedmiotem przyszłej umowy, stawkę czynszu za najem 1m² tego lokalu, ogólne warunki wykonania remontu

oraz termin nie dłuższy niż 7 dni, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie takiego lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści lub odmówić jej podpisania.

4. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej, oferta przestaje wiązać Burmistrza Biskupca.

5. Po przyjęciu oferty, o której mowa z ust. 2 i 3 powyżej, Burmistrz Biskupca lub osoba przez niego upoważniona wydaje zarządzenie w sprawie zawarcia z daną osobą umowy najmu lokalu.

§26. Na podstawie zarządzenia, o którym mowa w §25 ust. 5 uchwały Prezes Zarządu Zakładu Nieruchomości Lokalowych sp. z o.o. w imieniu i na rzecz gminy zawiera umowę najmu lokalu.

Rozdział 8

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

§27.1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione zostaną następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat;
- 2) zajmowana powierzchnia mieszkalna lokalu nie przekracza 10 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m²;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;
- 4) osoby te stanowią gospodarstwa domowe o niskich dochodach lub gospodarstwa domowe w niedostatku oraz nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w ust. 1 powyżej, należy poddać analizie warunki mieszkaniowe w poprzednim miejscu zamieszkania wnioskodawcy, sytuację rodzinną oraz czy osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż lokal zajmowany po śmierci najemcy. Informacje te mogą stanowić podstawę odmowy zakwalifikowania wniosku.

Rozdział 9

Ponowne zawarcie umowy

§28.1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną wypowiedzenia stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, ustala przyczyna, z powodu której została wypowiedziana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia oraz jeśli nadal kwalifikuje się do udzielenia pomocy mieszkaniowej z zasobów gminy.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu.

§29. Burmistrz Biskupca może przekwalifikować zajmowany bez tytułu prawnego lokal na lokal socjalny w przypadku, gdy osoby, które utraciły tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu znajdują się w niedostatku, a przekwalifikowanie lokalu nie będzie sprzeczne z zasadą racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 10

Oddanie przez najemcę lokalu w podnajem

§30.1. Gmina może wyrazić zgodę na oddanie przez najemcę lokalu w podnajem, pod warunkiem, że najemca nie posiada zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat oraz, gdy jest to uzasadnione ze względu na:

- 1) podjęcie pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) leczenie poza miejscem zamieszkania;
- 3) gdy stan zdrowia najemcy wymaga pomocy osób trzecich.

2. Wyrażenie zgody na podnajem może nastąpić na okres jednego roku. Zgoda na podnajem może zostać przedłużona na kolejny rok, jednak łączny okres zgody na podnajem nie może przekraczać 3 lat.

3. Postanowienia ust. 1 powyżej nie mają zastosowania do lokali socjalnych.

Rozdział 11

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu oraz tryb postępowania w przypadku adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§31. Lokale mieszkalne wymagające remontu mogą być wynajmowane osobom, które spełniają kryteria wskazane w §9 lub §14 ust. 1 uchwały oraz najemcom lokali, które bezpośrednio przylegają do lokali wymagających remontu- pod warunkiem, że konieczne prace remontowo- budowlane wykonane zostaną we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot lub zaliczenie poniesionych nakładów na poczet czynszu.

§32.1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na własny koszt adaptacji pomieszczeń innych niż mieszkalne (strychów, pralni, suszarni itp.) usytuowanych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy na cele mieszkalne.

2. Obiekty budowlane i pomieszczenia niemieszkalne do adaptacji typuje gmina.

3. Pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 mogą być oddawane do adaptacji osobom spełniającym kryteria wskazane w §9 lub §14 ust. 1 uchwały.

4. W umowie o udostępnienie obiektu budowlanego i pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji będą określone warunki ich udostępnienia, wzajemne prawa i obowiązki inwestora i wynajmującego obiekt oraz stosowane rozliczenia w tym zakresie.

5. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisijnym odbiorze wykonanych prac inwestor otrzyma skierowanie do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§33. Traci moc Uchwała Nr XXV/217/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 5 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec, zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/304/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 4 lutego 2010 r.

§34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

§35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.