PROJEKT

UCHWAŁA Nr .....
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia ..... r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno.

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno" jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIX/257/05 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno zmieniona uchwałą Nr XXX/282/09 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 17 grudnia 2009 r., uchwałą Nr XXXII/279/2014 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 1 września 2014 r. oraz uchwałą Nr VII/43/2015 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 22 maja 2015 r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Łachacz

RADCA PRAWNY
Aneta Rapkiewicz-Kowalska

PODINSPEKTOR
Kamila Samsel

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Miejskiej
Katarzyna Hrybek-Dudek

Załącznik nr 1
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia .....

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Wspólnotę samorządową z mocy prawa tworzą mieszkańcy Miasta Szczytno.

§ 3. Ilekroć w niniejszej 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 (Dz. U. z 2020 r., poz.611).

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Szczytno;

3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Szczytno;

4) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Szczytno w brzmieniu określonym ustawą;

5) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Szczytno, reprezentowaną przez Burmistrza;

6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno w brzmieniu określonym ustawą ;

7) miejscu zamieszkania – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.);

8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o wynajem lokalu mieszkalnego i zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania;

9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.);

10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszaną na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 291 ze zm.);

11) osobie bliskiej - należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione, rodzeństwo oraz osobę, która pozostaje z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu;

12) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Burmistrza Miasta Szczytno lub przez osobę działającą z jego

upoważnienia;

13) niepełnosprawności w stopniu znacznym – należy przez to rozumieć znaczy stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 426 ze zm.);

14) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, których bezdomność zostanie potwierdzona opinią Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1876 ze zm.).

15) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

Rozdział 2

Zasady zawierania umów

§ 4. 1. Gmina zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, umowy najmu socjalnego lokalu i umowy najmu lokalu zamiennego oraz umowy najmu tymczasowych pomieszczeń na czas oznaczony.

2. Umowy najmu zawierane są na podstawie skierowań wydanych w oparciu o:

1) roczny wykaz osób ubiegających się o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych oraz umów najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w § 13 ust. 7 pkt 1 i 2 uchwały;

2) prawomocny wyrok sądu ustalający wstąpienie w stosunek najmu lokalu;

3) prawomocny wyrok sądu ustalający istnienie stosunku najmu lokalu;

4) roczny wykaz prawomocnych wyroków sądu orzekających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w § 13 ust. 7 pkt 3 uchwały;

5) roczny wykaz osób oczekujących na lokal zamienny, o którym mowa w 13 ust. 7 pkt 4 ;

6) ugodę sądową.

§ 5. Zawieranie umów najmu lokali z mieszkalnego zasobu Gminy oraz tymczasowych pomieszczeń następuje w miarę posiadanych przez Gminę wolnych lokali mieszkalnych lub tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział 3

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 6. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza kwoty:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 175% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku i przed zawarciem umowy najmu

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób o dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu nie

przekracza kwoty:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku i przed zawarciem umowy najmu;

2) w gospodarstwie wieloosobowym - 75% najniższej emerytury obowiązującej w miesiącu kwalifikacji wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

3. Burmistrz, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

4. Obniżka czynszu może być udzielona:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) o 30% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b) o 20% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

c) o 10% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) o 30% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 30% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b) o 20% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku

c) o 10% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 4

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ **7.** 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m2 w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m2 w gospodarstwie jednoosobowym.

2) zamieszkiwanie w lokalu, 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 zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. 2020 r. poz. 426 ze zm.),

3) osoby zajmujące lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

4) osoby zamieszkujące w lokalach o bardzo złym stanie technicznym,

5) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do rozbiórki.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 5

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

§ 8. 1 O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się osoba, która jest mieszkańcem Gminy i pozostaje w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących ją do

poprawy warunków poprzez uzyskanie uprawnienia do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz osoba o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości, pozwalającego na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku małżonków żadne z nich. Dopuszcza się, by osoba ubiegająca się o najem komunalny lokalu dysponowała umową najmu innego lokalu, w którym obecnie przebywa, pod warunkiem, iż umowa ta będzie obowiązywała nie dłużej, jak do czasu zawarcia umowy z Gminą.

2. Umowę najmu lokalu znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym należy rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości lub w pobliskiej miejscowości i może ten lokal używać

§ 9.1. Osoba wytypowana do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony , o której mowa w § 8 ust. 1, winna spełniać kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 1. Warunki te muszą być spełnione łącznie.
2. Przy typowaniu osoby, o której mowa w ust. 1, uwzględnia się okres ubiegania o lokal z zasobów komunalnych Gminy Miejskiej.
3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z wyłączeniem ust. 2 przysługuje osobom, które:

1) opuściły rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, iż z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią przed ukończeniem 26 roku życia;
2) są inwalidami I grupy przyznanej na stałe lub inwalidami narządu ruchu, zamieszkałymi w warunkach utrudniających w znacznym stopniu funkcjonowanie i ubiegają się o zamianę lokalu na lokal dostosowany do ich potrzeb;
3) nabyły prawo do najmu lokalu zamiennego;
4) podlegają wykwaterowaniu z budynków po pożarze oraz przeznaczonych do modernizacji i kapitalnego remontu na czas remontu i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
5) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy oraz pożaru;
6) złożyły wniosek o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanej;
7) złożyły wniosek o zamianę lokalu na lokal o obniżonym standardzie niż dotychczas zajmowany, ze względu na trudności w utrzymaniu mieszkania.

§ 10. Gmina Miejska może ponownie zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione łącznie:

1) nastąpiła całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal,
2) opłaty z tytułu zajmowania lokalu regulowane są na bieżąco,
3) spełnia kryteria dochodowe wynikające z § 6 ust.1.

§ 11. 1. Osoba wytypowana do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony, o której mowa w § 8 ust. 1 winna spełniać kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 2. Warunki te muszą być spełnione łącznie.
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

1) opuściły rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, iż z wnioskiem o zawarcie mowy najmu lokalu wystąpią przed ukończeniem 26 roku życia;
2) podlegają wykwaterowaniu z budynków po pożarze oraz przeznaczonych do modernizacji i

kapitalnego remontu na czas remontu i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;

3) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy oraz pożaru;

4) są osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej w oparciu o opinię Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Szczytnie.

3. Przy typowaniu osób, o których mowa w ust. 1 uwzględnia się okres ubiegania o najem socjalny lokalu z zasobów komunalnych Gminy.

4. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres do 3 lat z możliwością ich przedłużenia o ile nadal spełnione są kryteria dochodowe i najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. O przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu najemca składa stosowny wniosek wraz z deklaracją o dochodach. Druk wniosku wydaje Biuro Obsługi Interesanta.

5. Osoba, wobec której orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do przedłożenia w Urzędzie Miejskim odpowiedniego wniosku wraz z odpisem wyroku orzekającego eksmisję, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

§ 12. W przypadku przejęcia do mieszkaniowego zasobu Gminy budynku, w którym znajdują się zasiedlone lokale mieszkalne, do uregulowania najmu nie stosuje się § 8, § 9 ust. 1 i ust. 2 i § 11 ust. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu na te lokale z osobami, które wykażą fakt stałego zamieszkania w lokalu przed przejęciem nieruchomości i które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 13. 1. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy kieruje się do Burmistrza .

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy, składa stosowny wniosek wraz z kompletem wymaganych dokumentów pozwalających na stwierdzenie spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

3. Wniosek o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy przyjmuje i weryfikuje Wydział właściwy do spraw mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Szczytnie.

4. W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku Burmistrz wzywa Wnioskodawcę do ich usunięcia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, a w przypadku nie usunięcia braków formalnych wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

5. Wnioskodawca w terminie 30 dni od daty złożenia kompletnego wniosku winien otrzymać informację o zakwalifikowaniu wniosku do najmu lokalu bądź braku kwalifikacji oraz o dalszym sposobie postępowania.

6. W przypadku załatwienia sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego lub sprawy szczególnie skomplikowanej, termin weryfikacji może być przedłużony na dalszy okres. O przedłużeniu weryfikacji wnioskodawca zostanie zawiadomiony.

7. Zakwalifikowane oraz zweryfikowane wnioski umieszcza się w wykazach, które winny obejmować:

1) wnioski osób znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz posiadających pierwszeństwo najmu lokali;

2) osoby, którym przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu;

3) osoby, wobec których został orzeczony wyrok eksmisyjny z zajmowanego lokalu i którym przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu;

4) osoby, którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

8. Wykazy sporządza się do 31 marca każdego roku.

9. Wykazy zatwierdza Burmistrz.

10. Osoby, których wnioski zarejestrowano i umieszczono w wykazie osób ubiegających się o

najem lokalu, winny zgłaszać do Urzędu Miasta wszystkie zmiany danych wymienionych we wniosku, a w szczególności zmianę adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej i majątkowej .

10. Umieszczenie danej osoby w wykazie, nie stanowi zobowiązania do zawarcia z nią umowy najmu.

11. W terminie do dnia 31 grudnia każdego roku winny być uaktualnione dane dotyczące złożonej deklaracji o wysokości dochodów za wymagany okres i oświadczenia o stanie majątkowym.

12. Brak aktualizacji wniosku dotyczącej sytuacji mieszkaniowej, finansowej oraz zmiany adresu zamieszkania, uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy najmu i skutkuje skreśleniem z wykazu osób ubiegających się o najem lokalu. Przepisu nie stosuje się w udokumentowanych szczególnych przypadkach losowych.

13. Dane zawarte we wniosku podlegają ponownej weryfikacji bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu.

14. Podstawą zawarcia umowy najmu jest skierowanie, poprzedzone wnioskiem z propozycją przydziału lokalu, zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zatwierdzone przez Burmistrza.

§ 14. 1. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która pełni funkcję organu opiniującego.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Burmistrz określając jej skład, zakres działania, regulamin pracy oraz liczebność.

§ 15. 1. Przed zawarciem umowy najmu, w przypadkach określonych przepisami prawa, przyszły najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucję wpłaca się na konto Administratora lokalu.

3. Kaucja podlega zwrotowi zgodnie z przepisami prawa. Zwrotu kaucji dokonuje Administrator lokalu.

Rozdział 7

Warunki dokonywania zamian lokali

§ 16. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, pozostających w zasobach Gminy, mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale w innych zasobach.

2. Zamiana może być dokonana wyłącznie przez osoby, które posiadają aktualną umowę najmu do zajmowanego lokalu z zasobu Gminy.

3. Zamiana lokalu może być dokonana za zgodą Burmistrza Miasta, po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, a w przypadku gdy zamiana ma nastąpić pomiędzy najemcą zasobów komunalnych i lokatorem innych zasobów, wymagana jest zgoda dysponentów tych lokali. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których jeden zalega w opłacie czynszowej maksymalnie za trzy pełne okresy płatności.

4. W przypadkach dotyczących zdarzeń losowych tj. pożaru, zalania itp. zamiana może być dokonana za zgodą Burmistrza.

5. Osoby zainteresowane zamianą mieszkań składają wnioski do dysponentów tych lokali. We wniosku należy podać powody zamiany oraz udokumentować dochody z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenie wniosku. Blankiety tych dokumentów wydaje Biuro

Obsługi Interesanta.

6. Nie wyraża się zgody na zamianę między stronami, o których mowa w ust. 1, jeżeli:

1) uzyskiwane dochody w rodzinie przyszłego najemcy nie gwarantują utrzymanie lokalu komunalnego;

2) jedna ze stron posiada własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest właścicielem domujednorodzinnego, przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 17. 1. Zamiana może polegać na dostarczeniu przez Gminę wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. O zamianę mogą ubiegać się najemcy lokali zasobów komunalnych Gminy, które:

1) złożyły wniosek o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanej;

2) złożyły wniosek o zamianę lokalu na lokal o obniżonym standardzie niż dotychczas zajmowany, ze względu na trudności w utrzymaniu mieszkania;

3) których względy zdrowotne uzasadniają dokonanie zamiany;

4) złożyły wniosek o zamianę dotychczasowego lokalu na lokal większy, przy czym dochód na osobę w rodzinie najemcy nie może być niższy niż określony w § 6 ust. 1.

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

§ 18. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z małżonkiem, któremu nie przysługiwał przymiot najemcy oraz innymi osobami bliskimi najemcy, które mieszkały z nim do dnia opuszczenia lokalu i okres 5 lat ją poprzedzający, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, przy odpowiednim zastosowaniu § 8 uchwały niniejszej.

2. Zawarcie umowy najmu może nastąpić na wniosek osoby, o której mowa w ust. 1, złożony w terminie 6 miesięcy od chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, pod rygorem utraty prawa.

§ 19. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu po śmierci najemcy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, a które mieszkały z najemcą do dnia jego śmierci i okres 5 lat ją poprzedzający, przy odpowiednim zastosowaniu § 8 uchwały niniejszej.

2. Najem może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu po śmierci najemcy z osobami, o których mowa wyżej następuje na ich pisemny wniosek, złożony w terminie 6 miesięcy od chwili śmierci najemcy pod rygorem utraty prawa.

Rozdział 9

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

§ 20. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 10

Zasady przeznaczenia lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego 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 rodzin i systemie pieczy zastępczej

§ 21. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r., poz 1876 ze zm.) oraz wykonanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.).
2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej składa do Burmistrza umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb.

Rozdział 11
Zmiany w przedmiocie najmu

§ 22. Gmina Miejska Szczytno w miarę posiadanych możliwości dążyć będzie do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych tj. lokali o wspólnym przedpokoju, łazience czy kuchni, wynajmowanych przez więcej niż jednego najemcę poprzez, wynajmowanie opuszczonej części pozostającemu najemcy lub wynajmowanie pozostającemu najemcy innego, samodzielnego lokalu o zbliżonym standardzie.

§ 23. 1. Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o wolną część lokalu.
2. Zgodę na powiększenie powierzchni lokalu może uzyskać najemca lokalu mieszkalnego, do którego bezpośrednio przylega wolne pomieszczenie nie spełniające wymogów samodzielnego mieszkania. Zgoda może być wyrażona po spełnieniu przez najemcę następujących warunków łącznie:
1) złoży formalny wniosek z uzasadnieniem;
2) nie zalega z opłatami za wynajmowane mieszkanie.

Rozdział 12

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 24. Do spraw wszczętych lecz niezakończonych do dnia wejścia w życie uchwały, stosuje się przepisy uchwały uchylanej.

§ 25. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.