

ZASADY
wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Włoszczowa

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. Niniejsze zasady regulują sposób wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włoszczowa lub wynajmowanych przez Gminę Włoszczowa od innych właścicieli oraz tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Włoszczowa i ustalają kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności.

§ 2. Ilekroć w dalszej treści zasad jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych (socjalnych, zamiennych, docelowych) stanowiących własność gminy, położonych w budynkach będących w całości własnością gminy, jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) Wydział do spraw mieszkaniowych – należy przez to rozumieć Wydział Urzędu Gminy Włoszczowa, który zajmuje się rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego do lokalu, w sprawach rozwiązywania umów najmu lokalu, gospodarowania zasobem lokali socjalnych, tworzenia list osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, zamiennych i docelowych, realizację przydziałów lokali osobom umieszczonym na listach, dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, zamiany mieszkań oraz inne czynności wynikające z ustawy i niniejszej uchwały;
- 4) Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zespół osób wyłoniony spośród pracowników Urzędu Gminy, Ośrodka Pomocy Społecznej, powołany do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w niniejszej uchwale;
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza

- niż 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym może być to lokal o obniżonym standardzie;
- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal położony w Gminie Włoszczowa, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m² tej powierzchni;
 - 7) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć zarówno lokal stanowiący własność Gminy jak również lokal pozyskany;
 - 8) lokalu pozyskanym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty przez Gminę od innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 9) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się na terenie Gminy Włoszczowa posiadające: przynajmniej dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane, możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków;
 - 10) włoszczowskiej wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy Włoszczowa;
 - 11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r Nr 71 z późniejszymi zmianami);
 - 12) dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć miesięczne dochody wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności: przez pracodawcę, urząd pracy, urząd skarbowy;
 - za dochód miesięczny 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 już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu; do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego;
 - za dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993r. Nr 94, poz. 431, z późn. zm.).

§ 3. Burmistrz Gminy Włoszczowa wydzieli z zasobu mieszkaniowego Gminy lokale, które przeznaczone będą na wynajem, jako lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia mieszkalne.

§ 4. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

§ 5. Najem tymczasowych pomieszczeń mieszkalnych, o których mowa w art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego, zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż rok.

Rozdział II

Najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6. 1. O przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby spełniające następujące warunki:

1) zamieszkują w budynkach (lokalach):

- a) wyłączonych z użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
 - b) dotkniętych katastrofą budowlaną lub klęską żywiołową,
 - c) stanowiących własność osób fizycznych,
 - d) przeznaczonych do remontu, rozbioru lub modernizacji oraz wykwaterowania pod inne cele,
 - e) nie spełniających warunków techniczno-budowlanych,
 - f) nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia pokoi nie zapewnia 5 m² na każdą zamieszkującą osobę,
 - g) ze wspólną używalnością przedpokoju, kuchni lub łazienki, zamieszkiwanych przez więcej niż jednego najemcę.
- 2) usamodzielniający się wychowankowie domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych lub innej placówki dla dzieci i młodzieży, o której mowa w ustawie z dnia 23 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593, z późn. zmianami) i w okresie do 3 lat od usamodzielnienia się złożą odpowiedni wniosek,
- 3) osoby będące ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie i których miejscem zamieszkiwania jest Gmina Włoszczowa,
- 4) osoby uprawnione na mocy ustawy lub orzeczenia sądowego do uzyskania lokalu socjalnego lub zamiennego,
- 5) osoby, wobec których została orzeczona eksmisja bez prawa do lokalu zamiennego lub lokalu socjalnego,
- 6) opuszczający zakłady karne, których miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w zakładzie był teren Gminy Włoszczowa,
- 7) osoby wymeldowane z pobytu stałego z Gminy Włoszczowie decyzją administracyjną,
- 8) osoby, którym wygasła umowa najmu lokalu socjalnego i które nie spełniają kryterium dochodowego do wynajęcia im takiego lokalu,

- 9) najemcy ubiegający się o zamianę zajmowanego mieszkania,
- 10) przebywający czasowo w noclegowni,
- 11) osoby poruszające się na wózku inwalidzkim lub wymagające oddzielnego pokoju ze względu na stan zdrowia.

2. Lokal mieszkalny może być wynajęty osobie, której dochód na jednego członka rodziny w dacie zawarcia umowy najmu lokalu nie przekracza 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 160% w gospodarstwie jednoosobowym.

3. O przydział lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się osoby spełniające następujące warunki:

- 1) zamieszkują w budynkach (lokalach):
 - a) wyłączonych z użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
 - b) dotkniętych katastrofą budowlaną lub klęską żywiołową,
 - c) stanowiących własność osób fizycznych,
 - d) przeznaczonych do remontu, rozbiórki lub modernizacji oraz wykwaterowania pod inne cele,
 - e) nie spełniających warunków techniczno-budowlanych,
 - f) nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia pokoi nie zapewnia 5 m² na każdą zamieszkującą osobę,
 - g) ze wspólną używalnością przedpokoju, kuchni lub łazienki, zamieszkiwanych przez więcej niż jednego najemcę.
- 2) usamodzielniający się wychowankowie domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych lub innej placówki dla dzieci i młodzieży, o której mowa w ustawie z dnia 23 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593, z późn. zmianami) i w okresie do 3 lat od usamodzielnienia się złożą odpowiedni wniosek,
- 3) osoby będące ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie i których miejscem zamieszkiwania jest Gmina Włoszczowa,
- 4) osoby uprawnione na mocy ustawy lub orzeczenia sądowego do uzyskania lokalu socjalnego lub zamiennego,
- 5) opuszczający zakłady karne, których miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w zakładzie był teren Gminy Włoszczowa,
- 6) osoby wymeldowane z pobytu stałego Gminy Włoszczowa decyzją administracyjną,
- 7) osoby, którym wygasła umowa najmu lokalu socjalnego i które nie spełniają kryterium dochodowego do wynajęcia im takiego lokalu,
- 8) przebywający czasowo w noclegowni,
- 9) osoby poruszające się na wózku inwalidzkim lub wymagające oddzielnego pokoju ze względu na stan zdrowia.

4. Lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie mieszkalne może być wynajęte osobie, której dochód na członka rodziny w dacie rozpatrzenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 85% w gospodarstwie jednoosobowym.

5. Do lokalu zamiennego uprawnione są osoby:

- 1) które nabyły takie prawo na podstawie ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 2) zamieszkujące na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994r. w budynkach (lokalach) wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. a-g,
- 3) wymienione w ust. 1 pkt 2 lit. a, jeżeli zajmowane mieszkanie przekracza normy powierzchniowe przewidziane dla lokalu zamiennego,

6. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 2 lit. b oraz pkt 4 i 8 osiągające w dacie zawarcia umowy najmu lokalu dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający wysokości, o której mowa w ust. 4, nabywają prawo do lokalu socjalnego.

7. Osoby, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, mogą ubiegać się o ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanego mieszkania po spłacie zaległości czynszowych lub zawarciu z wynajmującym ugody w sprawie spłaty należności.

8. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 6 i 7 mają prawo do tymczasowego pomieszczenia mieszkalnego.

9. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia mieszkalnego dla osób wymienionych w ust. 1 może nastąpić po spełnieniu dodatkowych kryteriów:

- 1) wnioskodawca lub wspólnie zamieszkujący członek gospodarstwa domowego nie może posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) wnioskodawca lub wspólnie zamieszkujący członek gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 10 lat nie zbył lokalu mieszkalnego, do którego posiadał tytuł prawny,
- 3) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętym w wyniku dobrowolnej zamiany mieszkania.

10. Osobom wymienionym w ust. 5 nie spełniającym kryterium dochodowego, o którym mowa w § 6 ust. 4, za ich zgodą może być przyznany lokal socjalny.

§ 7. 1. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu mieszkalnego i socjalnego następuje w oparciu o niżej wymienione kryteria:

- 1) okres oczekiwania - za każdy rok oczekiwania 1 pkt,
- 2) zamieszkiwanie na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994r. w budynku (lokalu) w stosunku, do którego:
 - a) właściwy organ wydał decyzję w sprawie opróżnienia lub zakazu, bądź wyłączenia z użytkowania 10 pkt
 - b) wydano ekspertyzę mykologiczno-budowlaną potwierdzającą występowanie zagrożenia zdrowia lokatorów, 5 pkt
- 3) zamieszkiwanie w budynku (lokalu) w stosunku, do którego:
 - a) właściwy organ wydał decyzję w sprawie opróżnienia lub zakazu, bądź wyłączenia z użytkowania 5 pkt
 - b) wydano ekspertyzę mykologiczno-budowlaną potwierdzającą występowanie zagrożenia zdrowia lokatorów, 2 pkt
- 4) ząęszczenie w lokalu wynosi:

- | | |
|---|--------|
| a) do 3 m ² powierzchni pokoi na 1 osobę | 4 pkt |
| b) od 3,1 do 5 m ² powierzchni pokoi na 1 osobę | 2 pkt |
| 5) wiek wnioskodawcy - powyżej 70 lat | 5 pkt |
| 6) za każde orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania: | |
| a) orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub niezdolności do samodzielnej egzystencji | 5 pkt |
| b) orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności | 2 pkt |
| c) orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności | 1 pkt |
| 7) przewlekła choroba wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzona zaświadczeniem od lekarza specjalisty | 1 pkt |
| 8) zamieszkujący w budynku (lokalu) nie stanowiącym mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994r. | 6 pkt |
| 9) zamieszkiwanie w lokalu ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoju lub łazienki, zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę | 6 pkt |
| 10) bezdomność - przebywanie w schronisku lub innych miejscach czasowego zakwaterowania | 10 pkt |
| 11) wniosek złożony przez osobę będącą ofiarą udokumentowanej przemocy w rodzinie (orzeczenie Sądu, zaświadczenie z Policji) | 5 pkt |
| 12) wychowankowie domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych lub innych placówek dla dzieci i młodzieży, o których mowa w ustawie z dnia 23 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593, z późn. zmianami) | 10 pkt |
2. Najem lokalu następować będzie wnioskodawcom, którzy zyskają kolejno najwyższą sumę punktów.

§ 8.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej przysługiwać będzie:

1) wychowankom domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych lub innych placówek dla dzieci i młodzieży, o których mowa w ustawie z dnia 23 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593, z późn. zmianami),

2) dotkniętym katastrofą budowlaną lub klęską żywiołową,

3) wnioskodawcom, którzy udokumentują fakt:

a) zamieszkiwania w lokalach o złym stanie technicznym, stwarzającym zagrożenie życia i mienia lokatorów (decyzja właściwego organu lub ekspertyza techniczna),

b) zamieszkiwania w mieszkaniach ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoju lub łazienki w przypadku zwolnienia części lokalu przez innego najemcę.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej przysługiwać będzie:

1) wychowankom domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych lub innych placówek dla dzieci i młodzieży, o których mowa w ustawie z dnia 23 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593, z późn. zmianami),

2) dotkniętym katastrofą budowlaną lub klęską żywiołową,

3) wnioskodawcom, którzy udokumentują fakt:

a) zamieszkiwania w lokalach o złym stanie technicznym, stwarzającym zagrożenie życia i mienia lokatorów (decyzja właściwego organu lub ekspertyza techniczna),

b) zamieszkiwania w mieszkaniach ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoju lub łazienki w przypadku zwolnienia części lokalu przez innego najemcę.

4) osoby bezdomne przebywające w schronisku lub innych miejscach czasowego zakwaterowania.

5) uprawnionych do lokalu zamiennego lub socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,

§ 9. Osoby, które zamieszkują w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczenia, które nie może stanowić samodzielnego przedmiotu najmu, mogą ubiegać się o najem tego pomieszczenia pod warunkiem nie zalegania z opłatami czynszowymi. Kryterium wyboru najemcy wolnego pomieszczenia będą warunki mieszkaniowe oraz ilość m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę oraz pozytywna opinia Komisji Mieszkaniowej.

§ 10. Burmistrz Gminy Włoszczowa może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego osobom nie spełniającym warunków, o których mowa w § 7 i 8, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej w przypadkach wynikających z:

- 1) obowiązków nałożonych na gminę odrębnymi przepisami prawa lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych,
- 2) charakteru wykonywanej przez wnioskodawcę pracy - na czas zatrudnienia na terenie Gminy Włoszczowa,
- 3) sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy Włoszczowa lub szczególnie trudnej sytuacji losowej osoby,
- 4) konieczności zapewnienia lokalu mieszkalnego wychowankom domów dziecka, zawodowych rodzin zastępczych.

Rozdział III

Zasady i tryb wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 11. 1. Gmina Włoszczowa przewiduje:

- 1) do remontu lokale na koszt przyszłego najemcy,
- 2) do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub adaptacji w celu utworzenia lokali mieszkalnych pomieszczenia niemieszkalne służące mieszkańcom do użytku wspólnego,.

2. Najemcą lokalu, o którym mowa w ust. 1, może być osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

3. Informacje o wolnym lokalu lub pomieszczeniu określonym w ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Wydziału do spraw mieszkaniowych.

4. Umowę na remont lokalu lub pomieszczenia zawiera Burmistrz Gminy Włoszczowa. Po wykonaniu prac remontowych oraz sporządzeniu protokołu odbioru robót zostaje wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Osoba, z którą została zawarta umowa o której mowa w ust. 4 zobowiązana jest uzyskać niezbędne dokumenty wymaganymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, które określone zostaną w umowie, a związane z prowadzonymi pracami.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany mieszkań

§ 12. 1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali socjalnych mogą dokonywać między sobą zamiany lokali po uzyskaniu zgody ich dysponentów na dokonanie zamiany.

2. Jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa własności do lokalu lub domu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

3. Najemca lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego do mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o jego zamianę na inny, wolny lokal pozostający w tym zasobie pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 6 ust. 2 lub 4.

4. Zasad określonych w ust. 3 nie stosuje się do osób, które przekażą do dyspozycji gminy:

- 1) mieszkanie o większej powierzchni użytkowej od lokalu dostarczonego przez gminę,
- 2) mieszkanie o lepszym standardzie, droższe w eksploatacji,
- 3) mieszkanie na wyższych kondygnacjach zajmowane przez osobę lub członka gospodarstwa domowego, którzy posiadają orzeczenie o niepełnosprawności związanej ze schorzeniem narządów ruchu,
- 4) zajmowany lokal mieszkalny położony w budynku przeznaczonym na wynajem jako lokale socjalne.

5. W innych przypadkach niż wymienione w ust. 3 dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego lub socjalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić jedynie w drodze zamiany między dotychczasowymi najemcami z zastrzeżeniem, że najemca lokalu socjalnego, nie osiągający dochodów, o których mowa w § 6 ust. 4, może dokonać zamiany wyłącznie na inny lokal zakwalifikowany jako lokal socjalny.

6. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dwa odrębne lokale mieszkalne, najemca lokalu

wskaże osobę stale z nim zamieszkującą, z którą zostanie zawarta umowa najmu jednego z lokali uzyskanego w wyniku zamiany mieszkania.

7. Mieszkanie przekazane w wyniku zamiany do dyspozycji Gminy Włoszczowa powinno znajdować się w dobrym stanie technicznym.

8. Warunkiem dokonania wzajemnej zamiany między najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy jest uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z najmu mieszkania.

9. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić jedynie z ważnych względów. W szczególności odmawia się zamiany jeżeli:

- 1) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
- 2) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom określonym przepisami prawa budowlanego,
- 3) najemca, przed wyrażeniem zgody na zamianę, dokonał samowolnej zamiany lokalu,
- 4) najemca zajmuje lokal mieszkalny w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy wynajmowany za zapłatą czynszu wolnego wynajmowany wylicytowanego w drodze przetargu.

Rozdział V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lub zamianę lokali

§ 13.1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek, który powinien zawierać:

- 1) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,
- 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
- 3) w przypadku braku wspólnego zameldowania dane dotyczące warunków mieszkaniowych współmałżonka,
- 4) informacje o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy potwierdzone przez zarządcę lub właściciela budynku,
- 5) uzasadnienie wniosku.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenia o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania,
- 2) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby z nim zamieszkujące są osobami niepełnosprawnymi - orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
- 3) zaświadczenia lekarskie potwierdzające zły stan zdrowia osób wymienionych w pkt 1,
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 5) dokumenty potwierdzające przemoc w rodzinie.

3. Wnioski osób ubiegających się o zamianę mieszkania powinny zawierać dane, o których mowa w ust. 1 i 2, oraz wskazanie kontrahenta zamiany przy wzajemnej

zamianie między najemcami lub oczekiwań w zakresie rozwiązania problemu mieszkaniowego.

4. Wzór wniosku o najem lub zamianę lokalu określi zarządzeniem Burmistrz.

5. Wnioski podlegają rozpatrzeniu według procedur określonych w niniejszej zasadach.

§ 14. 1. Projekt listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu lub lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz Gminy na podstawie zaopiniowanych wniosków przez Komisję Mieszkaniową.

2. Projekt listy, o której mowa w ust. 1 podany zostaje do publicznego wglądu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Włoszczowa, na okres 7 dni.

3. Od projektu listy przysługuje prawo wniesienia odwołania w terminie 14 dni od daty jej wywieszenia. Odwołania rozpatrywane są przez Komisję Mieszkaniową przed zaopiniowaniem listy ostatecznej.

4. Ostateczną listę osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach ustala Burmistrz Gminy po zasięgnięciu opinii Komisji. Lista podana jest do publicznego wglądu w sposób określony w ust. 2

5. Skład osobowy Komisji Mieszkaniowej powołuje Burmistrz Gminy spośród osób wymienionych w § 2 pkt 4 oraz ustala regulamin jej pracy.

6. Wykaz pozostałych osób oczekujących na przyznanie mieszkania wraz z ilością, uzyskanych punktów wynikających z przyjętych kryteriów punktowych określonych w § 7 ust. 1 wywieszany będzie do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zajmującym się sprawami mieszkaniowymi i aktualizowany raz w roku.

Rozdział VI

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

§ 15. 1. Burmistrz Gminy może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, z osobami które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały z nim przez co najmniej 3 lata albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jeżeli osoby te spełniają warunek, o którym mowa w § 6 ust. 2, z najemcą została rozwiązana umowa najmu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych. Te same warunki powinna spełniać osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły ponieważ, nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691

Kodeksu cywilnego, są jednak osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.), jeżeli osoby te zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata albo ujęte są w umowie najmu, albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki i spełniają warunek, o którym mowa w § 6 ust. 2, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, a z najemcą, który lokal opuścił została rozwiązana umowa najmu;

- 3) zamieszkuje w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności (np. w związku z ofertą sprzedaży lokalu), zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkałej, jeżeli osoba wskazana przez najemcę należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego albo do osób bliskich najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zmianami), zamieszkiwała z najemcą (prowadziła wspólne gospodarstwo domowe albo ponosiła ciężary utrzymania lokalu) przez co najmniej 3 lata, lub jest osobą ujętą w umowie najmu, jeżeli osoba wskazana spełnia warunek, o którym mowa w § 11 ust.1 pkt 1, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych;
- 4) pozostali w lokalu po śmierci najemcy, albo pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, są osobami obcymi w stosunku do najemcy, a w lokalu tym zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 3 lata, jeżeli osoby te spełniają warunki, o których mowa w § 6 ust. 2 i 4, oraz ubiegają się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy (są umieszczone na prawomocnej liście), opłacają odszkodowanie za używanie lokalu, a lokal nie jest zadłużony;

2. Osoby, które nie spełniają warunków wymienionych w ust.1 w pkt. 1 do 4, obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję z lokalu.

Rozdział VII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczające 80m²

§ 16. 1. Lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej mogą być oddane w najem jako lokale zamienne lub oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu.

2. Decyzję w tej sprawie podejmuje Burmistrz Gminy na wniosek Wydziału do spraw mieszkaniowych.

3. Zasad określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się do osób, które dokonały przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

§ 17. Dwukrotne odrzucenie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego, zamiennego, tymczasowego z mieszkaniowego zasobu Gminy może skutkować skreśleniem wnioskodawcy z listy oczekujących. Decyzję w tej sprawie podejmuje Burmistrz Gminy na wniosek Wydziału do spraw mieszkaniowych.

§ 18. Niniejszych zasad nie stosuje się do mieszkań znajdujących się w budynkach placówek oświatowych prowadzonych przez Gminę Włoszczowa oddanych w trwały zarząd Zespołowi Obsługi Ekonomiczno-Administracyjnej Szkół i Przedszkoli we Włoszczowie.

§ 19. Zmiany zasad dokonuje się w trybie przewidzianym dla ich uchwalenia.

§ 20. W sprawach nie uregulowanych niniejszymi zasadami mają zastosowanie właściwe przepisy

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**

Stanisław Nowak