

**Uchwała Nr XVI/118/2020
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia 12 maja 2020 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasto Raciąż**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Raciążu uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Raciąż, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr XVI/101/2012 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 4 czerwca 2012 roku w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Raciąż.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Raciąża.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Paweł Chrzanowski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Raciąż

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Ilekroć w Zasadach jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) **mieście** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Raciąż,
- 3) **radzie miasta** – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Raciążu,
- 4) **burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Raciąża,
- 5) **mieszkaniowym zasobie** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Raciąż,
- 6) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy,
- 8) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal określony w art.2 ust.1 pkt 6 ustawy,
- 9) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe określone w art. 2 ust. 1pkt 5a ustawy,
- 10) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art.2 ust.1 pkt. 7 ustawy,
- 11) **lokatorze** – należy przez to rozumieć osoby wymienione w art.2 ust.1 pkt 1 ustawy,
- 12) **właścicielu** – należy przez to rozumieć wynajmującego lub osobę, o której mowa w art.2 ust.1 pkt. 2 ustawy,
- 13) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych ,
- 14) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 15) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę występującą do Burmistrza Miasta Raciąża z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 16) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej.
- 17) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto, o której mowa w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 18) **osobie niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim** – należy przez to rozumieć osobę o trwale obniżonych możliwościach motorycznych ciała uniemożliwiających lub w znacznym stopniu utrudniających samodzielne poruszanie się potwierdzone orzeczeniem o niepełnosprawności lub zaświadczeniem od lekarza specjalisty,
- 19) **osobie niepełnosprawnej ruchowo** – należy przez to rozumieć osobę poruszającą się o kulach, balkoniku lub chodziku rehabilitacyjnym, legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności lub zaświadczeniem od lekarza specjalisty,
- 20) **komisji** – należy rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 21) **powłiskiej miejscowości** – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

§ 2

O zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Raciąż mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkałe na terenie miasta Raciąż będące w trudnych warunkach mieszkaniowych, posiadające niski dochód, które udokumentują swój związek z Miastem poprzez art. zameldowanie, świadczenie pracy, uczęszczanie dzieci do przedszkola i szkoły, wnoszenie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 2) przebywające w placówkach opiekuńczo – wychowawczych, domach dla matek z dziećmi oraz osoby bezdomne, posiadające niski dochód, które wykażą, że ich ostatnim miejscem zamieszkania było miasto Raciąż.

§ 3

Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu jeżeli wnioskodawca lub osoba ujęta we wniosku:

- 1) posiada własność,
- 2) współwłasność lub udział w nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej, których zbycie lub pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie
- 3) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie miasta Raciąż lub w pobliskiej miejscowości i może go używać.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4

- 1) Z mieszkaniowego zasobu, lokale mieszkalne mogą być wynajmowane lub podnajmowane na czas nieoznaczony osobom, których średni dochód w okresie 3 ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - 2) w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury,
 - 3) w gospodarstwie wieloosobowym 150% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania.
2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji.

§ 5

1. Z mieszkaniowego zasobu lokale mieszkalne mogą być wynajmowane lub podnajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu oraz których średni miesięczny dochód w okresie 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym 125 % kwoty najniższej emerytury,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym 100 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania.
2. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy tj. jeżeli nie posiada

tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz średni dochód z 3 ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 150 % kwoty najniższej emerytury
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania.

§ 6

Postanowienia § 4 ust. 1 i § 5 ust.1 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z powszechnie obowiązujących przepisów i nie jest zależne od osiąganego dochodu.

§ 7

Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód z 3 ostatnich miesięcy nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 75% kwoty najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 50 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8

Przez trudne warunki mieszkaniowe, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz osoby niepełnosprawnej ruchowo w lokalu:
 - a) którego położenie utrudnia do niego dostęp,
 - b) bez centralnego ogrzewania.
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi, a w przypadku osób zamieszkujących samotnie, nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi. W przypadku zamieszkiwania w lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchni, od powierzchni pokoi odejmuje się 3 m²,
- 4) zamieszkiwanie w budynkach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 5) zamieszkiwanie w placówkach opiekuńczo-wychowawczych, domach dla matek z dziećmi,
- 6) przebywanie w placówkach zapewniających pobyt osobom bezdomnym.

Rozdział IV

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

§ 9

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom :
 - 1) które utraciły możliwość zamieszkania w dotychczasowym miejscu w wyniku wystąpienia klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego,
 - 2) uprawnionym do lokalu zamiennego,
 - 3) zamieszkującym lokale w budynkach stanowiących własność gminy, które zostały przeznaczone do sprzedaży lub na realizację celu publicznego,
 - 4) dotychczasowym najemcom lokali, którzy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu na własność,
 - 5) przekazującym do dyspozycji wynajmującego dotychczas zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub gorszym wyposażeniu technicznym,
 - 6) zamieszkującym na terenie miasta przez minimum 5 lat,
 - 7) niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich i niepełnosprawnym ruchowo oraz rodzinom, w skład których wchodzi osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawna ruchowo oraz osobom przewlekle chorym,
 - 8) które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu wynajętego w ramach najmu socjalnego lokalu, w wyniku wygaśnięcia umowy i osiągnięcia średniego dochodu z 3 ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku:
 - a) powyżej 150% do 175% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) powyżej 125% do 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego w przeliczeniu na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:
 - 1) które utraciły możliwość zamieszkania w dotychczasowym miejscu w wyniku wystąpienia klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego,
 - 2) które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego i wierzyciel wystąpił do gminy z wnioskiem o realizację wyroku,
 - 3) bezumownie zajmującym lokale stanowiące własność gminy, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, przy zastosowaniu zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 4) niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich i niepełnosprawnym ruchowo oraz rodzinom, w skład których wchodzi osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawna ruchowo oraz osobom przewlekle chorym.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 10

1. Najemcy lokali posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu mogą dokonać w oparciu o zgodnie złożone wnioski, wzajemnej zamiany mieszkań, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze lub zamiany na lokale będące w innych zasobach po uzyskaniu zgody dysponenta na ich dokonanie.
2. Zgoda na dokonanie wzajemnej zamiany lokali może zostać wydana w przypadku, gdy zostaną spełnione następujące warunki:
 - 1) najemcy nie posiadają zaległości z tytułu zajmowania obecnego lokalu,

2) najemca obejmujący lokal z zasobu mieszkaniowego gminy posiada źródło utrzymania, a uzyskany średni dochód z 3 ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:

a) 175% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
b) 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego w przeliczeniu na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania.

3) w następstwie dokonania zamiany będzie przypadać na osobę minimum 5m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m²,

4) w ramach wzajemnej zamiany w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy, najemca obejmujący lokal o większym metrażu lub o wyższym standardzie winien wykazać średni dochód z 3 ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku w wysokości minimalnej :

a) 150 % kwoty najniższej emerytury w przypadku osoby samotnej,

b) 100 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w przypadku rodziny.

3. Dopuszcza się wydanie zgody na dokonanie wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcą zajmującym lokal z zasobów miasta, a osobą zajmującą lokal w zasobie spółdzielczym lub będący w innych zasobach, w przypadku gdy osoba spoza mieszkaniowego zasoby gminy posiada sądownie orzeczona eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu i wierzyciel wystąpił do gminy z wnioskiem o wskazanie najmu socjalnego lokalu. Taka zamiana może nastąpić tylko w przypadku, gdy lokal położony w zasobie mieszkaniowym gminy jest o obniżonym standardzie i wynajmujący może go wynajmować w ramach najmu socjalnego lokalu.

§ 11

1. Zamiana polegająca na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez mieszkańca zasobu gminnego może nastąpić w przypadku:

1) prowadzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy, przez co rozumie się m.in. dążenie do tworzenia wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy tj. proponowanie zamiany dotychczasowym najemcom lokali, którzy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego na własność,

2) przeznaczenie budynku stanowiącego własność miasta na realizację celu publicznego, do sprzedaży, remontu, rozbiórki,

3) zamiany na lokal o niższych kosztach utrzymania osobie posiadającej zaległości w opłatach z tytułu zajmowania lokalu,

4) wystąpienia warunków mieszkaniowych kwalifikujących wnioskodawcę, do ich poprawy, o których mowa w § 8 ust. 2, po minimum 3 –letnim okresie zamieszkiwania w lokalu. W przypadku gdy najemca obejmuje lokal o większym metrażu lub o wyższym standardzie winien wykazać średni dochód z 3 ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku w wysokości minimalnej:

a) 150 % kwoty najniższej emerytury w przypadku osoby samotnej,

b) 100 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w przypadku rodziny,

5) występującej uciążliwości spowodowanej podeszłym wiekiem, niepełnosprawnością, ciężką chorobą w powiązaniu z zamieszkiwaniem na wysokich kondygnacjach, w lokalach bez centralnego ogrzewania,

6) po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu, na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony, w przypadku osiągnięcia dochodu, o którym mowa w § 9 ust.1 pkt 8.

2. Zamiana polegająca na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego, o większej powierzchni użytkowej lub wyższym standardzie, w zamian za lokal położony w zasobie gminy, zajmowany dotychczas przez najemcę, może nastąpić tylko na rzecz najemcy, który:

1) należycie wywiązywał się ze swoich obowiązków, o których mowa w art. 6b ust. 1 ustawy, nie dewastował lokalu i nie wykraczał przeciwko porządkowi domowemu,

- 2) nie posiadał zaległości z tytułu najmu lokalu w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, w wysokości przekraczającej dwa pełne okresy płatności,
- 3) osiągnął średni dochód z 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w minimalnej wysokości:
 - a) 150 % kwoty najniższej emerytury w przypadku osoby samotnej,
 - b) 100 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w przypadku rodziny.

§12

Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych oraz zamiana polegająca na dostarczeniu przez wynajmującego wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez mieszkańca zasobu gminnego może nastąpić tylko na rzecz najemców, którzy wraz z członkami swoich rodzin, zgłoszonymi do zamieszkiwania, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w Raciążu lub pobliskiej miejscowości, którego mogliby używać.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania ich kontroli społecznej

§13

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu, w tym zamiany polegającej na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, zobowiązane są do złożenia wniosku, w którym winny wykazać warunki panujące w miejscu zamieszkania, potwierdzone przez właściciela lub zarządcę. Do wniosku należy obowiązkowo dołączyć m.in.:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art.21b ust. 2 ustawy wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji,
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, w którym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania oświadczenia,
 - 3) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Raciążu lub pobliskiej miejscowości.
2. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, wyznacza się dodatkowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie wyznaczonego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
3. Kompletne wnioski o najem lokalu oraz wnioski dotyczące zamiany polegającej na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę są przekazywane do komisji w celu zaopiniowania.
4. Komisja przy udziale pracownika realizującego zadania z zakresu gospodarowania lokalami, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Raciąż, dokonuje analizy przedstawionych jej wniosków.
Komisja wydaje pozytywną opinię, co do wniosków, które spełniają kryteria określone niniejszymi Zasadami, natomiast opinię negatywną w stosunku do wniosków niespełniających kryteriów.
5. Po zapoznaniu się z opinią komisji, Burmistrz podejmuje ostateczną decyzję o wpisaniu wniosku na listę osób oczekujących na najem lokali i listę osób oczekujących na zamianę lokalu.

6. O kolejności wpisania wniosków na listy, decyduje data złożenia wniosku, przy czym uwzględnia się kryteria pierwszeństwa, o których mowa w § 9.

§ 14

1. Osoby umieszczone na listach osób oczekujących na najem lub zamianę lokali są zobowiązane do składania na wezwanie wynajmującego aktualizacji danych mających wpływ na udzielenie przez miasto pomocy mieszkaniowej.

2. Skreśla się z listy osób oczekujących na najem lub zamianę lokalu osoby, które:

- 1) nie złożyły, na dwukrotne wezwanie wynajmującego, wymaganego kompletu dokumentów w celu aktualizacji danych,
- 2) przestały spełniać kryteria określone niniejszymi Zasadami, umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej.

§ 15

Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje umieszczenie osoby na końcu listy osób oczekujących na najem lub zamianę lokalu.

§ 16

Osoby odbywające karę pozbawienia wolności mogą ubiegać się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, po opuszczeniu placówki i zamieszkaniu na terenie Raciąża.

§ 17

Z pominięciem procedury, o której mowa w § 13, skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu otrzymują osoby:

- 1) które utraciły możliwość zamieszkania w dotychczasowym miejscu w wyniku wystąpienia klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego,
- 2) uprawnione do lokalu zamiennego,
- 3) zamieszkujące lokale w budynkach stanowiących własność gminy, które zostały przeznaczone do sprzedaży lub na realizację celu publicznego,
- 4) które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 5) które wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy,
- 6) które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) w związku z wygaśnięciem umowy najmu socjalnego lokalu i uzyskaniem uprawnienia do zawarcia umowy na czas nieoznaczony,
- 8) przekazujące do dyspozycji wynajmującego dotychczas zajmowany lokal w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie technicznym,
- 9) które ubiegają się o zamianę obecnie zajmowanego lokalu na wolny lokal o porównywalnym wyposażeniu i powierzchni użytkowej, położony w tym samym budynku, na niższej kondygnacji jeśli wnioskodawca jest osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim, niepełnosprawną ruchowo lub w skład rodziny wchodzi osoba niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim, niepełnosprawną ruchowo.

§ 18

Dopuszcza się realizację wniosków osób umieszczonych na listach, poza kolejnością, które wykonają remont we własnym zakresie, po uzgodnieniu jego zakresu i sposobu rozliczenia się z właścicielem budynku.

§ 19

Osoba oczekująca na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego nie ma prawa wyboru lokalu socjalnego.

Rozdział VII

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

§ 20

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 go przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały za zgodą wynajmującego z najemcą, a fakt zamieszkiwania zostanie potwierdzony przez właściciela budynku,
- 2) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust.1, w przypadku umowy zawieranej na czas nieoznaczony oraz kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust.1, w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu,
- 3) nie posiadają zaległości z tytułu bezumownego korzystania z lokalu,
- 4) utrzymują lokal w należyłym stanie technicznym i nie wykraczały przeciwko porządkowi domowemu,
- 5) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w Raciążu lub pobliskiej miejscowości, którego mogliby używać,
- 6) z oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, nie wynika rażąca dysproporcja między wykazanymi niskimi dochodami a stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 7) zajmowana powierzchnia użytkowa pokoi nie przekracza 15 m² na jedną osobę zamieszkujejącą, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza 30 m².

2. Przez osoby wymienione w ust.1 rozumie się: małżonka i byłego małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, zięcia, synową, rodzeństwo, teściów, pasierba, ojczyrna, macochę, osobę która pozostawała w stałym pożyciu z najemcą.

3. W przypadku gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa w ust.2 jest większy niż powierzchnia określona w ust. 1 pkt 7, a osoby te spełniają łącznie pozostałe warunki, o których mowa w ust.1 wynajmujący może zaproponować takiej osobie zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej.

4. Postanowienia określone w ust. 1-3 stosuje się w przypadku gdy osoba, która zmarła lub opuściła lokal posiadała do niego tytuł prawny, jak również w przypadku, gdy umowa najmu została tym osobom wypowiedziana w związku z zaległościami.

Rozdział VIII

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

§ 21

W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawnej ruchowo, w miarę możliwości wynajmującego, wskazany zostanie lokal usytuowany na parterze budynku.

§ 22

Dla osób z zaburzeniem w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów, utrudniającym postrzeganie otoczenia, którego doświadczają osoby niewidome, słabo widzące, głuche, niedosłyszące, osoby z niepełnosprawnością intelektualną wskazany zostanie lokal na możliwie najniższej kondygnacji budynku w ramach możliwości właściciela.

Rozdział IX

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust.2b ustawy

§ 23

Przeznaczenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9.06.2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza na wniosek osób kierujących jednostkami wykonującymi te zadania.

Rozdział X

Warunki jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o ponowne zawarcie umowy najmu

§ 24

1. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie regulowania opłat związanych z najmem lokalu została wypowiedziana umowa lub został sądowo orzeczony obowiązek opróżnienia i opuszczenia zajmowanego lokalu, w przypadku gdy osoba ta spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) uregulowała wszelkie zaległości, łącznie z kosztami procesu sądowego i postępowania egzekucyjnego,
- 2) utrzymuje lokal w należyтым stanie technicznym i nie wykracza przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) nie posiada tytułu prawnego do lokalu położonego w Raciążu lub pobliskiej miejscowości, którego mogłaby używać,
- 4) z oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, nie wynika rażąca dysproporcja między wykazanymi niskimi dochodami a stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 5) spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 ust.1, w przypadku umowy zawieranej na czas nieoznaczony lub kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust.1, w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które przed wypowiedzeniem zajmowały lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, a osiągnęły kryterium dochodowe o którym mowa w § 4 ust.1, jeśli spełniają łącznie kryteria wynikające z ust.1 pkt 1-4, a zajmowany lokal może zostać wynajęty w ramach umowy na czas nieoznaczony.

3. W przypadku gdy nie ma możliwości zawarcia umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, wynajmujący może zaproponować osobie zamianę obecnie zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego na inny lokal wynajmowany na czas nieoznaczony.

§ 25

W ramach realizacji sądownie orzeczonego obowiązku opróżnienia i opuszczenia lokalu, dopuszcza się możliwość zawarcia z dłużnikiem umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal jest o obniżonym standardzie i wynajmujący może wynająć go w ramach najmu socjalnego lokalu.

§ 26

1. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego można przedłużyć na następny okres, jeżeli osoba w nim zamieszkująca:

- 1) nie posiada zaległości z tytułu najmu pomieszczenia,
 - 2) nie posiada tytułu prawnego do lokalu na terenie Raciąża lub pobliskiej miejscowości, którego może używać,
 - 3) nie posiada własności, współwłasności nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej, której zbycie lub z której korzyści dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
 - 4) spełnia kryterium dochodowe o którym mowa w § 5 ust. 1,
 - 5) z oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, nie wynika rażąca dysproporcja między wykazanymi niskimi dochodami a stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - 6) utrzymuje lokal w należytym stanie technicznym i nie wykracza przeciwko porządkowi domowemu.
2. Opuszczenie pomieszczenia tymczasowego przez najemcę lub jego zgon skutkuje obowiązkiem opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia przez pozostałe osoby i przekazania go do dyspozycji wynajmującego.

Rozdział XI

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 27

1. Weryfikacja spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony odbywa się w okresie ustawowym.
2. W przypadku wzrostu dochodów ponad kryterium określone w § 4 ust. 1 wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy.
3. W przypadku nie złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu w skali roku do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział XII Postanowienia końcowe

§ 28

Osoby, których wnioski zostały przyjęte do realizacji przed dniem wejścia w życie niniejszych Zasad są zobowiązane do złożenia, na wezwanie wynajmującego, aktualizacji danych, celem przeprowadzenia weryfikacji przez komisję, pod kątem spełnienia kryteriów określonych niniejszymi Zasadami.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Paweł Chrapkowski