



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 czerwca 2014 r.

Poz. 1416

UCHWAŁA NR XLI.240.2014 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 28 maja 2014 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), Rada Miejska w Ujeździe uchwala następujące zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Ujazd:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie lub wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Ujazd;
- 2) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Ujazdu;
- 3) **komisji** - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową określoną w § 8 niniejszej uchwały;
- 4) **gminnym zasobie** - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy stanowiący własność Gminy Ujazd;
- 5) **administratorze** - należy przez to rozumieć gminną jednostkę administrującą gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Ujazd;
- 6) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.); Dodatkowo za dochód uznaje się wartość dokonanej darowizny nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach oraz przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach;
- 7) **miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód z okresu sześciu miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania;
- 8) **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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 9) **lokatorze, właścicielu, współlokatorze, lokalu, lokalu socjalnym, lokalu zamiennym, gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć określenia zawarte w art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 10) **najniższa emerytura** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakład Ubezpieczeń Społecznych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych

§ 2.1. Lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieokreślony osobom, których wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) wynosi od 75% do 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) wynosi od 50% do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Kryteria dochodowe, określone w ust. 1 i ust. 2, nie dotyczą osób, z którymi zawierane są umowy w trybie określonym w § 4 ust. 1 pkt 2, § 5, § 11 ust. 2, § 14, § 15 ust. od 3 - 5.

4. W przypadku przedłużania na kolejny okres umowy najmu lokalu socjalnego przystosowanego do osób niepełnosprawnych ruchowo i występowania w gospodarstwie najemcy osoby ze stwierdzoną odpowiednim orzeczeniem niepełnosprawnością co najmniej w stopniu znacznym w zakresie niepełnosprawności ruchowej ustala się zwiększenie o 50% miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego określonego w ust. 2, uprawniającego do zawarcia na kolejny okres umowy najmu lokalu socjalnego.

5. W przypadku, gdy wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury, może zostać zastosowana obniżka czynszu najmu. Obniżki czynszu dokonuje na udokumentowany wniosek najemcy Burmistrz lub z upoważnienia Burmistrza - administrator.

6. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu do ich poprawy rozumie się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia pokoi nie spełnia kryterium powierzchni dla lokalu socjalnego określonego w ustawie;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia warunków przeznaczenia na stały pobyt ludzi, określonych w odrębnych przepisach;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych najemcy, lub członka jego rodziny, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

§ 3.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i:

- 1) zostały pozbawione lokali wskutek: klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru;
- 2) nabyły uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie ustawy;
- 3) spełniają kryterium określone w § 2 ust. 1 oraz spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) opuszczają Dom Dziecka i zakłady poprawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, o ile nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio lub ich potrzeby mieszkaniowe nie zostały w inny sposób zaspokojone,
 - b) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 2 ust. 6. Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie, zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków, a warunki mieszkaniowe drugiego z małżonków uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie w rozumieniu § 2 ust. 6,
 - c) zobowiązują się wykonać na własny koszt remont lub odbudowę zniszczonego lokalu.

2. W pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1, przy zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony podstawowym kryterium kolejności zawarcia umowy najmu jest data złożenia wniosku przez osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 4.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) opuszczają Dom Dziecka i zakłady poprawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, o ile nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio lub ich potrzeby mieszkaniowe nie zostały w inny sposób zaspokojone;
- 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w § 2 ust. 6. Jeżeli o najem lokalu ubiegają się małżonkowie, zamieszkujący pod różnymi adresami, wymieniony warunek winien spełniać jeden z małżonków, a warunki mieszkaniowe drugiego z małżonków uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie w rozumieniu § 2 ust. 6;
- 4) zajmują lokale na terenie szkół i przedszkoli, o ile nie są to lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.

2. W pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1, przy zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego podstawowym kryterium kolejności zawarcia umowy najmu jest data złożenia wniosku przez osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 3

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

§ 5.1. Najemcy lokali wchodzących w skład gminnego zasobu posiadający umowy na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale wchodzące w skład innych zasobów: lokale spółdzielcze, lokale w domach jednorodzinnych zajmowanych przez właścicieli tych domów, a także na lokale stanowiące odrębne nieruchomości.

2. Zamiana lokali mieszkalnych może również polegać na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę.

3. Zamiana lokali może nastąpić tylko za zgodą właściciela tych lokali na jej dokonanie, wyrażoną na piśmie i pod warunkiem, że zamieniane lokale będą wolne od zadłużeń czynszowych. Nie dotyczy to sytuacji, w której do zamiany dochodzi z inicjatywy wynajmującego.

4. Nie można odmówić zamiany lokalu w wypadkach:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w lokalach wieloizbowych oraz poniżej 6 m² w przypadku lokalu jednoizbowego);
- 2) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;
- 3) szczególnych warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania.

5. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom mieszkalny stanowiący odrębną własność wymaga przeniesienia własności tego lokalu lub tego domu na dotychczasowego najemcę lokalu podlegającego zamianie.

6. Gmina może zaproponować najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni mieszkalnej znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe zamianę na inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni.

§ 6.1. Najemcy zajmujący lokale socjalne mogą dokonywać ich zamiany za zgodą wynajmującego z innym najemcą. W takim przypadku zostają zachowane dotychczasowe okresy obowiązywania umów najmu lokali socjalnych.

2. Do zamian lokali socjalnych stosuje się § 5 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 4

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

§ 7.1. W przypadku śmierci najemcy i braku osób, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które w dniu śmierci najemcy nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu i spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są osobami bliskimi dotychczasowemu najemcy. Przez osoby bliskie najemcy rozumie się zstępnych, wstępnych i pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające lub przysposobione;
- 2) zamieszkiwały z najemcą stale do chwili jego śmierci co najmniej 2 lata;
- 3) spełniają warunki określone w § 2 ust. 1;
- 4) w sytuacji zadłużenia pozostawionego przez dotychczasowego najemcę przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec Gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu.

2. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osoby, o których mowa w ust. 1, przekracza o 20% powierzchnię 10 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego i 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, Gmina ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami wskazując inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8.1. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy Burmistrza. Komisję powołuje Burmistrz na czas trwania kadencji Rady Miejskiej w Ujeździe.

2. Do zadań komisji należy:

- 1) uczestniczenie w wizytacjach u osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lub zamianę lokalu;
- 3) sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, lokalu socjalnego lub zamiany lokalu;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń związanych z projektami list określonych w § 9 niniejszej uchwały.

§ 9.1. Osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu, za wyjątkiem przypadków określonych w § 10 pkt od 1 do 3 niniejszej uchwały, zobowiązane są do złożenia wniosku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ujeździe.

2. Komisja w uzasadnionych przypadkach może wnioskować do Gminy o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego dotyczącego sytuacji wnioskodawcy. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego zostanie ustalona rażąca dysproporcja między dochodami wykazanymi w złożonym wniosku a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe komisja powinna negatywnie zaopiniować złożony wniosek.

3. Ustalenie osób, z którymi winna być zawarta umowa najmu, następuje w formie list przydziału mieszkań z podziałem na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i listę przydziału lokali socjalnych, na którą wpisywane są osoby spełniające odpowiednie kryteria niniejszej uchwały.

4. Listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ujeździe oraz w siedzibie administratora. Listy winny zawierać informacje o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

5. Listy zatwierdza Burmistrz, po uprzednim zaopiniowaniu ich przez komisję.

6. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego rozpatrywane są na bieżąco i po ich weryfikacji osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu dopisywane są do odpowiednich obowiązujących list. Listy aktualizowane są na bieżąco przy odpowiednim zastosowaniu trybu określonego w ust. 4 i 5.

7. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na listach, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

8. Osoby ujęte na listach przydziałów obowiązane są na wezwanie administratora uzupełnić do 15 maja każdego roku złożony wniosek i informować o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

9. W przypadku wnioskodawcy, który:

- 1) nie spełni warunków określonych w ust. 8;
- 2) nie spełnia kryteriów wymienionych w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 3) złożył oświadczenie zawierające nieprawdziwe dane lub zataił dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, niezbędne do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 4) trzykrotnie odmówił przyjęcia lokalu wskazanego przez administratora do zasiedlenia - administrator powiadamia o tym fakcie komisję, która po weryfikacji sytuacji osoby z listy przedkłada Burmistrzowi wniosek o wykreślenie takiej osoby z listy.

10. Warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu na lokal socjalny określone niniejszą uchwałą muszą być spełnione w chwili zawierania umowy najmu. Przed zawarciem umowy najmu wnioskodawca winien uaktualnić swoje dane poprzez złożenie wniosku, zgodnie z ust. 1.

11. Lokal do zasiedlenia osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu wskazuje administrator. Po przyjęciu proponowanego lokalu administrator przedstawia Burmistrzowi do akceptacji propozycję zawarcia umowy najmu danego lokalu.

§ 10. Bez zastosowania systemu umieszczania na listach, o których mowa w § 9 ust. 3 niniejszej uchwały, zawierane są umowy najmu z osobami:

- 1) pozbawionymi lokali wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy lub pożaru;
- 2) uprawnionymi do lokalu zamiennego;
- 3) które uzyskały pozwolenie na adaptację, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne tworząc samodzielny lokal;
- 4) ubiegającymi się o zamianę lokalu na lokal równorzędny położony na niższej kondygnacji z uwagi na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne poważne schorzenie;
- 5) dokonującymi przy udziale wynajmującego dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego oraz zamiany lokalu o dużej powierzchni na znacznie mniejszą bez konieczności dostarczenia drugiego lokalu.

Rozdział 6

Postępowanie w przypadku wolnych lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 11.1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w pierwszej kolejności są oddawane w najem rodzinom spełniającym warunki określone niniejszą uchwałą z zachowaniem dostosowania proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jej warunków zdrowotnych.

2. W przypadku odmowy przyjęcia takiego lokalu lub braku rodzin o strukturze dostosowanej do proponowanego lokalu Burmistrz podejmuje decyzję o oddaniu lokalu w najem za czynszem wolnym określonym w drodze przetargu lub przeznaczeniu lokalu do sprzedaży w drodze przetargu.

Rozdział 7

Lokale do remontu

§ 12.1. Burmistrz podaje do publicznej wiadomości, w sposób określony w § 9 ust. 4, wykaz lokali przeznaczonych do remontu lub innych pomieszczeń przeznaczonych do adaptacji, za wyjątkiem strychów, określając: adres lokalu lub pomieszczenia, jego powierzchnię, strukturę, zakres prac remontowych oraz termin oglądania lokalu lub pomieszczenia i termin składania ofert.

2. Oferty na przydział lokalu do remontu lub na przydział pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji mogą składać następujące osoby:

- 1) znajdujące się na liście przydziałów lokali na czas nieoznaczony;
- 2) które nie spełniają warunków uprawniających do przedłużenia na następny okres umowy najmu lokalu socjalnego;
- 3) osoby uprawnione do lokalu zamiennego na podstawie ustawy;
- 4) osoby, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, o ile wykażą się dochodami, o których mowa w § 2 ust. 1;
- 5) osoby spełniające warunki określone w § 5.

3. Z osobami wymienionym w ust. 2 pkt 3 może być zawarta:

- 1) umowa najmu lokalu o większym metrażu niż metraż dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2) więcej niż jedna umowa najmu w przypadku rodzin wielopokoleniowych, w przypadku, gdy osoby te złożą ofertę na przydział lokalu przeznaczonego do remontu lub na przydział pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji.

§ 13.1. Weryfikacji ofert dokonuje pracownik Urzędu Miejskiego w Ujeździe lub administrator, w oparciu o następujące kryteria:

- 1) warunki mieszkaniowe oferenta;
- 2) czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu;
- 3) kolejność na liście przydziałów;
- 4) powierzchnia lokalu przeznaczonego do remontu lub pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji w stosunku do liczby osób w gospodarstwie domowym.

2. W oparciu o zweryfikowane przez pracownika Urzędu Miejskiego w Ujeździe lub administratora oferty Burmistrz dokonuje wyboru osoby, której zostanie przydzielony lokal do remontu lub pomieszczenie przeznaczone do adaptacji.

3. Wykonanie remontu lub adaptacji odbywa się w sposób i na zasadach określonych odrębną umową. Po bezusterkowym odbiorze robót, zostaje zawarta umowa najmu.

4. Sposób rozliczenia poniesionych nakładów na remont lub adaptację określa się w umowie, o której mowa w ust 3.

5. W przypadku odstąpienia osoby, której przydzielono lokal do remontu lub pomieszczenie przeznaczone do adaptacji, od wykonania tego remontu lub adaptacji, oraz w przypadku odstąpienia przez tę osobę od kontynuacji wykonywania tych prac, Burmistrz może dokonać wyboru innej oferty w trybie określonym w niniejszym rozdziale.

§ 14.1. Burmistrz może wyrazić zgodę na adaptację strychu:

- 1) osobom zamieszkałymi na terenie Gminy o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, posiadającym stały dochód, przy czym średni miesięczny dochód liczony z ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 200% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) najemcom lokali mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, którzy zamierzają dokonać adaptacji strychu w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych poprzez scalenie zaadaptowanego strychu z dotychczas zajmowanym lokalem mieszkalnym.

2. W przypadku kilku wniosków złożonych na adaptację tego samego strychu, przydział otrzymuje osoba mieszkająca w najtrudniejszych warunkach, określanych wielkością powierzchni pokoi w przeliczeniu na 1 osobę wspólnie zamieszkującą w danym lokalu.

3. W przypadku braku wniosków na adaptację strychu ze strony osób zamieszkałych na terenie Gminy Burmistrz może ogłosić przetarg na adaptację takiego strychu, gdzie nie mają zastosowania zapisy ust. 1 i 2.

Rozdział 8

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 15.1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę skutkującego rozwiązaniem umowy Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami bliskim najemcy a także osobie pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są osobami bliskimi dotychczasowemu najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały one z najemcą za wiedzą wynajmującego co najmniej 2 lata do dnia opuszczenia lokalu lub w stosunku do pozostałych osób zamieszkiwały one z najemcą za wiedzą wynajmującego co najmniej 5 lat do dnia opuszczenia lokalu;
- 2) nie mają warunków do zamieszkania w lokalu lub budynku stanowiącym nowe miejsce zamieszkania dotychczasowego najemcy;

- 3) spełniają warunki określone w § 2;
- 4) w sytuacji zadłużenia pozostawionego przez dotychczasowego najemcę przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec Gminy z tytułu dotychczasowego najmu lokalu;
- 5) nie dysponuje innym lokalem.

2. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu zajmowanego przez osoby, o których mowa w ust. 1, przekracza o 20% powierzchnię 10 m² w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego i 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, Gmina ma prawo odmówić zawarcia umowy najmu z tymi osobami wskazując inny lokal o odpowiednio mniejszej powierzchni mieszkalnej.

3. Najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega wolny lokal stanowiący własność Gminy, niebędący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali może wystąpić z wnioskiem o przyłączenie tego lokalu, o ile nie sprzeciwiają się temu przepisy prawa i warunki techniczne.

4. W przypadku rodzin wielopokoleniowych, na wniosek najemcy zajmującego lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział tego mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie umów najmu odpowiednio z dotychczasowym najemcą i ze wskazanymi przez niego osobami bliskimi wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, zamieszkującymi wspólnie z najemcą do dnia złożenia wniosku, o ile spełniają warunki wskazane w § 2 niniejszej uchwały i istnieją możliwości techniczne dokonania takiego podziału.

5. W przypadku rozwiedzionych małżonków, będących współnajemcami lokalu, na ich zgodny wniosek, Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział wspólnego mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie z nimi odrębnych umów najmu, o ile spełniają warunki wskazane w § 2 niniejszej uchwały i istnieją możliwości techniczne dokonania takiego podziału.

6. Rozliczenie poniesionych nakładów związanych z trwałym wydzieleniem lub przyłączeniem lokalu nie-samodzielnego, podziałem lokalu na dwa samodzielne mieszkania oraz ewentualnym remontem lokalu określa odrębna umowa.

7. Zgoda na połączenie lokali oraz wydzielenie lub podział lokalu może być wydana po całkowitej spłacie zobowiązań wobec Gminy.

§ 16.1. Na wniosek najemcy zajmującego lokal, w którym na jednego członka rodziny przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej dla gospodarstw wieloosobowych i nie więcej niż 20 m² dla gospodarstw jednoosobowych, może zostać dokonana zmiana dotychczasowej umowy najmu na czas nieoznaczony, na umowę najmu lokalu socjalnego, w przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu najemca osiąga dochody określone w § 2 ust. 2, o ile zajmowany lokal został wydzielony w gminnym zasobie z przeznaczeniem na lokal socjalny.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, w stosunku do której Gmina uzyskała orzeczenie sądowe o opróżnieniu lokalu ze wskazaniem lokalu socjalnego, o ile zajmowany lokal został wydzielony w gminnym zasobie z przeznaczeniem na lokal socjalny.

Rozdział 9

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Rajmund Suhs