

Projekt

z dnia 18 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA
w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Łęka Opatowska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Łęka Opatowska uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łęka Opatowska, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XVIII/101/2012 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęka Opatowska.

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

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁĘKA OPATOWSKA

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
 - 2) gminie - należy rozumieć Gminę Łęka Opatowska,
 - 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód za okres ostatnich trzech miesięcy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133 ze zm.),
 - 4) osobie bezdomnej - należy rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020r. poz. 1876 ze zm.),
 - 5) podaniu do publicznej wiadomości - należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu lub listy w siedzibie Urzędu Gminy Łęka Opatowska,
 - 6) zarządcy - należy przez to rozumieć referat, któremu przekazano zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem lokalowym gminy.
2. 1) Gmina Łęka Opatowska tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:
- a) gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym,
 - b) adaptację strychów w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe, w tym z przeznaczeniem na najem socjalny,
 - c) przejęcie budynków lub lokali mieszkalnych na podstawie obowiązujących przepisów.
- 2) W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim z przeznaczeniem na najem socjalny, jako lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie.

Rozdział 2.

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

§ 2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać kwoty:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 150 % najniższej emerytury.

§ 3. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać kwoty:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 125 % najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 100 % najniższej emerytury.

§ 4. Obniżki czynszu

1. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 10 % czynszu należnego za zajmowany lokal z uwagi na wysokość dochodu najemcy. Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa nie może przekraczać równowartości 50 % najniższej emerytury.
2. Obniżki czynszu dokonuje się na wniosek najemcy.
3. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców, którzy:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,
 - 2) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
 - 3) zawarły z wynajmującym umowę najmu socjalnego lokalu.
4. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Prawo do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania przysługuje członkom wspólnoty samorządowej gminy Łęka Opatowska zamieszkującym na terenie gminy, osobom, których miejscem zamieszkania przed skierowaniem do rodziny zastępczej, rodzinnego domu dziecka czy placówki opiekuńczo-wychowawczej była gmina Łęka Opatowska oraz osobom bezdomnym, których ostatnim stałym miejscem zamieszkania był teren gminy Łęka Opatowska:

1. osobom zamieszkującym w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi lub osobom, które utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego takiego jak pożar, klęska żywiołowa itp.,
2. osobom pełnoletnim nieposiadającym żadnego tytułu prawnego do lokalu, mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach wieloosobowych a nie więcej niż 10 m² w gospodarstwach jednoosobowych,
3. osobom będącymi najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Łęka Opatowska, w których na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i nie więcej jak 10 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
4. osobom opuszczającym domy dziecka, rodzinne domy dziecka, domy pomocy społecznej i rodziny zastępcze,
5. osobom bezdomnym,
6. osobom, którym zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiednie 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.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Lokale mieszkalne wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej gminy Łęka Opatowska zamieszkującym na terenie gminy, osobom, których miejscem zamieszkania przed skierowaniem do rodziny zastępczej, rodzinnego domu dziecka czy placówki opiekuńczo-wychowawczej była gmina Łęka Opatowska oraz osobom bezdomnym, których ostatnim stałym miejscem zamieszkania był teren gminy Łęka Opatowska niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na w przeliczeniu na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza dochodu określonego w § 2.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które spełniają co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powstałych wskutek klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej,
 - 2) zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
 - 3) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności i są zupełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do 25 roku życia,
 - 4) zamieszkałym w lokalach, będących własnością Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,
 - 5) zakwalifikowanym do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy,
 - 6) ubiegającym się o lokal ze względów zdrowotnych, w przypadku ciężkiej, przewlekłej choroby lub innej niepełnosprawności w stopniu znacznym, udokumentowanej orzeczeniem o niepełnosprawności, wydanym przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania lub orzeczeniem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, uzasadniającym konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.
3. Osobom, o których mowa w § 6 ust.1 w kolejności ich umieszczenia na liście - przy spełnieniu warunku, że na jednego członka rodziny wnioskodawcy przypada nie mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej liczonej jako powierzchnia łączna pokoi.

§ 7. 1. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego wynajmuje się członkom wspólnoty samorządowej gminy Łęka Opatowska zamieszkującym na terenie gminy, osobom, których miejscem zamieszkania przed skierowaniem do rodziny zastępczej, rodzinnego domu dziecka czy placówki opiekuńczo-wychowawczej była gmina Łęka Opatowska oraz osobom bezdomnym, których ostatnim stałym miejscem zamieszkania był teren gminy Łęka Opatowska niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza dochodu określonego w § 3.

2. Umowy najmu socjalnego na czas oznaczony zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które spełniają co najmniej jeden z następujących warunków:
- 1) konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej,
 - 2) zajmującym lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,
 - 3) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności i są zupełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu wystąpią do 25 roku życia,
 - 4) zamieszkałym w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do najmu socjalnego lokalu,
 - 5) ubiegającym się o lokal ze względów zdrowotnych, w przypadku ciężkiej, przewlekłej choroby lub innej niepełnosprawności w stopniu znacznym, udokumentowanej orzeczeniem o niepełnosprawności, wydanym przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania lub orzeczeniem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, uzasadniającym konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych.
3. Z osobą, której dochód gospodarstwa domowego, po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu nie uzasadnia przedłużenia umowy najmu socjalnego z uwagi na przekroczenie dochodu, o którym mowa w § 3 może być zawarta umowa najmu tegoż lokalu na czas nieoznaczony, ze stawką określoną zarządzeniem Wójta dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, jeśli spełnia kryteria dochodowe określone w § 2.

§ 8. 1. Zawieranie umów najmu socjalnego lokalu lub umów najmu lokali zamiennych i mieszkalnych następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali z uwzględnieniem kwestii powierzchni lokali w stosunku do liczebności rodziny ubiegającej się o przyznanie lokalu socjalnego.

2. W przypadkach osób, które pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, ze względu na:

- 1) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
- 2) ciężką przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
- 3) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną dysfunkcję w gospodarstwie domowym,
- 4) tworzenie rodziny składającej się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mających na utrzymaniu, co najmniej czworo dzieci w wieku do 18 roku życia lub 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności - bezterminowo,
- 5) są osobami powyżej 70 roku życia,

innym niż wymienione w § 6 i § 7 uchwały Wójt może przyznać prawo najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łęka Opatowska, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji i na jej podstawie umieścić taką osobę na liście rodzin oczekujących na zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych lub liście najmu socjalnego lokalu podczas ich opracowywania.

§ 9. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową gminy, gdy jeden z tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego wyroku orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Wniosek w sprawie zamiany lokalu najemca składa na obowiązującym formularzu w sprawach mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Łęka Opatowska, mogą się ubiegać o zmianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe.

3. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku:

- 1) przegęszczenia w lokalu,
- 2) powstania trudnych warunków rodzinnych, uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 3) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

4. Rodzaje zamiany lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Łęka Opatowska:

- 1) zamiana wzajemna między najemcami, na wyłączny wniosek zainteresowanych, gdy przemawiają za tym względy społeczne i ekonomiczne,
- 2) zamiana tzw. "z urzędu" na lokal wskazany przez Wójta w tym przypadku Komisja przedkłada Wójtowi swoją opinię, a ostateczną decyzję podejmuje Wójt; zamiana w tym trybie dopuszczalna jest w szczególności w sytuacji gdy dotychczas zajmowany lokal znacznie przekracza potrzeby mieszkaniowe najemcy lub najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania lokalu - na lokal o mniejszej powierzchni albo mniejszych kosztach utrzymania.

5. Warunkiem dokonania każdego rodzaju zamiany jest brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot zamiany, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, kiedy zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności.
6. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.
7. Wnioski złożone przez najemców o zamianę podlegają ewidencji i weryfikacji pod względem formalnym. Na ich podstawie tworzona jest i na bieżąco aktualizowana lista zamian. Lista w sposób zwyczajowo przyjęty podawana jest do publicznej wiadomości.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

- § 11.** 1. Wniosek w sprawie zawarcia umowy najmu oraz najmu socjalnego lokalu, wnioskodawca składa na obowiązującym formularzu w sprawach mieszkaniowych.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności.
 3. W przypadku braków formalnych we wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, z pouczeniem, że nieusunięcie braków we wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Jeżeli we wniosku nie wskazano adresu wnioskodawcy i nie ma możliwości ustalenia tego adresu na podstawie posiadanych danych, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.
 4. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku (w tym zmianę miejsca zamieszkania, sytuacji materialnej lub rodzinnej).
 5. Wnioski o najem, rozpatruje się w oparciu o kryteria przyjęte w uchwale w celu ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu.
 6. W przypadku wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu, wobec których toczy się postępowanie sądowe w sprawie mieszkaniowej, rozpatrzenie wniosku zostaje odroczone do czasu zakończenia postępowania sądowego, natomiast w przypadku wydanego prawomocnego orzeczenia sądowego sprawa rozpatrywana jest wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.
 7. Wnioskodawcę powiadamia się pisemnie o terminie rozpatrywania wniosków przez Komisję.
 8. Sposób rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

§ 12. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje się zarządzeniem Wójta.

2. Komisja jest organem doradczym Wójta i pełni rolę opiniującą.
3. W skład komisji wchodzi:
 - 1) 1 przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
 - 2) 1 przedstawiciel zarządcy,
 - 3) 3 przedstawicieli Rady Gminy Łęka Opatowska.
4. Komisja może weryfikować wnioski przeprowadzając wizje lokalne u wnioskodawców.
5. Weryfikacja wniosków odbywa się co najmniej raz w roku w terminach ustalonych przez Komisję.

§ 13. 1. Komisja po zaopiniowaniu wniosków przekazuje je do ostatecznego rozpatrzenia Wójtowi, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu:

- 1) na wykazie osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, gdzie ujmuje się wnioskodawców, którzy spełnili kryterium kwalifikujące do poprawy warunków mieszkaniowych wynikające z § 5 oraz przesłankę dochodową zawartą z § 2,

- 2) na wykazie osób oczekujących na oddanie lokalu w najem socjalny, gdzie ujmują się wnioskodawcy, którzy spełnili kryterium kwalifikujące do poprawy warunków mieszkaniowych wynikające z § 5 oraz przesłankę dochodową wynikającą z § 3.
2. Kryteria uprawniające do ujęcia na wykazie oczekujących w zakresie warunków mieszkaniowych kwalifikujących do ich poprawy oraz sytuacji dochodowej powinny być spełnione łącznie.
3. Nie podlegają ujęciu w wykazach osoby, uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 14. 1. Projekty wykazów osób oczekujących na zawarcie umowy najmu zawierają ich imiona i nazwiska oraz adresy zamieszkania (miejscowości).

2. Wykazy są podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Łęka Opatowska wraz z informacją o 14 dniowym terminie składania uwag i zastrzeżeń w celu zapewnienia kontroli społecznej.
3. Wójt po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń do projektów wykazów, weryfikuje je i przekazuje do realizacji.
4. Wykazy do realizacji, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Łęka Opatowska.
5. Uzupełnienia wykazów w ciągu roku, realizowane są z zachowaniem procedury ujętej w niniejszej uchwale.

§ 15. 1. W przypadku nie zrealizowania wykazów w danym roku, w latach następnych, osoby zakwalifikowane do ujęcia na projekty wykazów, są uzupełniane w kolejności chronologicznej składanych wniosków.

2. Jeżeli od daty ujęcia na wykazie osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, upłynęło więcej niż 12 miesięcy, co roku, podaje się weryfikacji dochody gospodarstwa domowego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy w celu sprawdzenia spełnienia przesłanek do ujęcia na wykaz w kolejnych latach.
3. W przypadku wystąpienia zmiany sytuacji mającej wpływ na rozpatrzony wniosek, osoba ujęta w wykazie, jest zobowiązana w ciągu 14 dni od wystąpienia zdarzenia złożyć aktualizację w celu przeprowadzenia ponownego rozpatrzenia wniosku zgodnie z trybem rozpatrywania zawartym w niniejszym rozdziale.
4. W przypadku nie spełnienia kryteriów kwalifikujących, wynikających z ust. 2 i ust. 3, Wójt stwierdza brak zasadności oczekiwania na wykazie w celu zawarcia umowy najmu z zasobu mieszkaniowego Gminy Łęka Opatowska.

§ 16. 1. Listę uważa się za zrealizowaną w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu w przypadku przyjęcia złożonej propozycji.

2. Bezpośrednio przed zawarciem umowy, dochód osoby ujętej na wykazie zostanie ponownie sprawdzony w celu zweryfikowania czy spełnia obowiązujące w niniejszej uchwale kryterium dochodowe.
3. W przypadku, przekroczenia kryterium dochodowego po przyjęciu propozycji najmu, Wójt nie będzie mógł skierować osoby do zawarcia umowy najmu.

§ 17. 1. Osobom ujętym na wykazach oczekujących na zawarcie umowy najmu i osobom wynikającym z innych przepisów oraz uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego, po przyjęciu propozycji zawarcia umowy najmu oraz spełnieniu kryterium dochodowego, Wójt lub osoba przez niego upoważniona wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

2. W skierowaniu zostanie określony termin zawarcia umowy najmu oraz zasiedlenia lokalu.
3. W przypadku nie zachowania wskazanych terminów, skierowanie, o którym mowa w ust. 2, traci moc.

4. Osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego, na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, przedstawiana jest oferta najmu socjalnego. Z datą doręczenia osobie uprawnionej oferty najmu socjalnego lokalu uznaje się, że został spełniony obowiązek dostarczenia przez gminę lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu i spełniają niżej wymienione wymagania:

- 1) nie posiadają zaległości w opłatach za lokal,
 - 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Osoby pozostałe w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i które nie wystąpią z wnioskiem o zawarcie umowy najmu na zasadach określonych w niniejszej uchwale, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz jego wydania najpóźniej w terminie 3 miesięcy, licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.
3. W przypadku, gdy lokal nie zostanie opróżniony w określonym w ust. 2 terminie, Gmina wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania.

Rozdział 8.

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

- § 19.** 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
2. Niepełnosprawności powinny być potwierdzone przedłożonym dokumentem urzędowym.
 3. Z uwagi na różne niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą na piśmie.
 4. Pozostałe warunki dotyczące wymagań jakie powinny spełniać lokale dla osób niepełnosprawnych, określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

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

§ 20. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie 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 rodziny i pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez wójta na wniosek kierowników tych jednostek.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

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