

Uchwała Nr/2025
Rady Miasta Józefowa
z dnia 2025 roku

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miasta uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała 294/VIII/2021 Rady Miasta Józefowa z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa.

§ 3.

Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia uchylenia uchwały określonej w § 2 stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

§ 5.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Józefowa

Anna Masik

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy zasady powinny obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy.

Wobec zmian planowanych w zasadach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa opracowanych na lata 2024 – 2028, konieczne stało się opracowanie nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa.

**Zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa**

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. W celu zaspokojenia mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej, Miasto Józefów wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Józefowa, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania i zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa.
3. 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;
 - 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
 - 3) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy;
 - 4) Wynajmującym lub Mieście – należy przez to rozumieć gminę Miasto Józefów, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Józefowa;
 - 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa;
 - 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury, o której mowa w ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 8) Liście – należy przez to rozumieć listę osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa, na której umieszczane są osoby zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobu.
4. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza Miasta Józefowa w drodze zarządzenia.

ROZDZIAŁ II

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

§ 2.

1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
2. Kryterium dochodowe uzasadniające zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony uważa się za spełnione, jeżeli średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodu nie przekracza:
 - 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Kryterium dochodowe uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu uważa się za spełnione, jeżeli średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodu nie przekracza:
 - 1) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Weryfikacja dochodu przeprowadzana jest przed zawarciem umowy najmu.

§ 3.

1. Kryterium dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu, o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, uważa się za spełnione, jeżeli średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o wysokości dochodu nie przekracza:
 - 1) 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa, z którymi zawarta została umowa najmu na czas nieoznaczony.
3. Dopuszcza się możliwość udzielenia najemcy lokalu rocznej obniżki czynszu do wysokości obowiązującej przy najmie socjalnym lokalu, na uzasadniony wniosek najemcy, przy założeniu spełniania kryteriów dochodowych określonych w ust. 1.

ROZDZIAŁ III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:
 - a) na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 25 m² powierzchni użytkowej;
 - b) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 8 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) zamieszkiwanie w budynku:
 - a) który z uwagi na udokumentowany stan techniczny wymaga opróżnienia;

- b) w którym stan przewodów kominowych lub ich brak stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia;
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na swoje położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość jest nieprzystosowany do potrzeb wnioskodawcy lub osób z nim zamieszkujących ze względu na ich wiek lub niepełnosprawność;
 - 4) zagrożenie bezdomnością w związku z brakiem możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na skutek zdarzeń losowych (klęska żywiołowa, katastrofa lub pożar, przemoc domowa).
2. Warunki, o których mowa w ust. 1, nie muszą być spełnione łącznie.

ROZDZIAŁ IV

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

§ 5

1. W pierwszej kolejności umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa zawiera się z osobami, które:
 - 1) wnioskuje o zawarcie umowy najmu na zajmowany przez siebie lokal,
 - 2) utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych: klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu, przy czym w tym przypadku pomoc mieszkaniowa może być udzielona wyłącznie w formie najmu socjalnego lokalu, ale nie dłużej niż na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu,
 - 3) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia w związku z remontem budynku albo koniecznością rozbiórki,
 - 4) zamieszkują w budynkach stanowiących współwłasność Miasta Józefowa, przeznaczonych pod inwestycje miejskie,
 - 5) nabyły prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu, przy czym eksmisja następuje z innego lokalu niż lokal Miasta Józefowa.
2. W następnej kolejności pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa przysługuje wnioskodawcom, którzy w przedstawionej poniżej skali ocen osiągną najwyższą liczbę punktów:

Lp.	Opis	Skala punktowa
1.	osobom, które wykażą, że Miasto Józefów jest ich miejscem zamieszkania:	
	przez okres 10 lat lub więcej	5
	przez okres do 10 lat	1
2.	osobom o znacznym stopniu niepełnosprawności, przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę	2
3.	osobom, które mają udokumentowany zły stan zdrowia	1

4.	osobom, które stałe zamieszkiwały z najemcą w lokalu stanowiącym własność Miasta Józefowa przez okres co najmniej 10 lat, oraz których nie dotyczy roszczenie wynikające z art. 691 Kodeksu cywilnego	1
5.	osobom, które chcą zamienić większy na mniejszy lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa, z uwagi na zbyt duży metraż przypadający na jedną osobę w obecnie zajmowanym lokalu	2
6.	osobom, które odmówiły przyjęcia propozycji lokalu	- 5

3. Rodzaj zawieranej umowy zależy od spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 2.
4. Jeżeli wnioskodawca, w związku z warunkami mieszkaniowymi znajduje się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i byłoby to zgodne z zasadami współżycia społecznego, Burmistrz Miasta na podstawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może udzielić pomocy mieszkaniowej poza kolejnością.

ROZDZIAŁ V

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali

§ 6.

1. Rozpatrywanie spraw dotyczących najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa odbywa się na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.
2. Wnioski przyjmowane są w Urzędzie Miasta Józefowa.
3. Wniosek powinien określać w szczególności:
 - 1) dotychczasowe warunki zamieszkania;
 - 2) udokumentowaną wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającą na 1 osobę ustaloną zgodnie z zapisami zawartymi w ROZDZIALE II;
 - 3) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.
4. Do wniosku należy dołączyć:
 - 1) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania deklaracji;
 - 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
 - 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Józefowie lub pobliskiej miejscowości;
 - 4) zgodę dotyczącą przetwarzania danych osobowych wszystkich osób pełnoletnich objętych wnioskiem.
5. Złożenie wniosku nie jest wymagane w sytuacji:
 - 1) posiadania uprawnienia do lokalu zamiennego,
 - 2) posiadania uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądu,
 - 3) posiadania uprawnienia do najmu tymczasowego pomieszczenia.
6. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych we wniosku lub dochodu wykazanego w deklaracji dochodowej Wynajmujący może:
 - 1) żądać od najemcy zaświadczenia wydanego przez urząd skarbowy, urząd pracy, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, ośrodek pomocy społecznej potwierdzającego wysokość uzyskanego dochodu najemcy i innych członków jego gospodarstwa domowego;

- 2) przeprowadzić wywiad środowiskowy.
7. Wnioskodawca uzupełnia wniosek, jeżeli dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na rozpoznanie wniosku, nie później niż w terminie 14 dni od daty wystąpienia zmiany.
 8. W przypadku wniosku niekompletnego wnioskodawca jest obowiązany do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania w tym zakresie.
 9. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku i niedopełnienia obowiązku wynikającego z ust. 8 wniosek pozostawia się bez rozpoznania. Ponowne ubieganie się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa wymaga złożenia odrębnego wniosku.
 10. Kompletnie wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 7.

1. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, wpisywani są na Listę.
2. Listę zatwierdza Burmistrz Miasta Józefowa.
3. Na Liście nie umieszcza się osób, które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
4. Listę prowadzi Referat Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Józefowa.
5. Listę podaje się do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie jej w siedzibie Urzędu Miasta Józefowa, do dnia 30 września każdego roku.
6. Dane, które zamieszcza się na Liście, to:
 - 1) imiona i nazwisko wnioskodawcy;
 - 2) datę zakwalifikowania na Listę;
 - 3) rok złożenia wniosku;
7. Osoby znajdujące się na Liście, zobowiązane są do składania aktualizacji wniosku o przydział lokalu co 2 lata, aktualizując swoje dane poprzez złożenie ponownego wniosku.
8. Niezłożenie ponownego wniosku oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego Miasta Józefowa i tym samym stanowi podstawę do wykreślenia z Listy.

ROZDZIAŁ VI

Zawieranie umów najmu

§ 8.

Umowy najmu zawiera się zgodnie z kryteriami dochodowymi określonymi:

- 1) w § 2 ust. 2 – w przypadku umów najmu na czas nieoznaczony,
- 2) w § 2 ust. 3 – w przypadku umów najmu socjalnego.

§ 9.

1. Realizacja Listy odbywa się zgodnie z kolejnością oczekujących określoną na Liście, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 5 ust. 4.
2. Miasto Józefów, z zastrzeżeniem ROZDZIAŁU X, proponuje lokal osobie umieszczonej na Liście, dostosowując propozycję mieszkaniową do ilości osób w rodzinie uprawnionego i możliwości ponoszenia przez nią późniejszych kosztów eksploatacji lokalu.
3. Doręczenie oferty najmu lokalu na wskazany przez uprawnionego adres zamieszkania lub korespondencji oraz niezajęcie stanowiska co do przyjęcia oferty i zawarcia umowy najmu na

piśmie lub ustnie w siedzibie Miasta Józefowa w wyznaczonym terminie, uprawnienia do odstąpienia od realizacji wniosku.

4. W przypadku odmowy przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu bez uzasadnienia, uprawniony umieszczany jest na ostatniej pozycji Listy.
5. Za odmowę przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu uznaje się również sytuację, o której mowa w ust. 3.

§ 10.

1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy na czas nieoznaczony z wnioskodawcą, który zamieszkiwał w lokalu nie krócej niż 6 miesięcy przed ustaniem stosunku najmu lokalu, jeżeli przestały istnieć przyczyny stanowiące podstawę rozwiązania stosunku najmu, a osoba ta nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Ponowne zawarcie umowy najmu wymaga złożenia wniosku, o którym mowa w § 6.
3. Wynajmujący może odmówić zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu jeżeli:
 - 1) wnioskodawca posiada zaległości w stosunku do Wynajmującego,
 - 2) wnioskodawca lub członkowie gospodarstwa domowego nie przestrzegają regulaminu porządku domowego,
 - 3) wnioskodawca używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem.

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

§ 11.

1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Miastu Józefów, w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.
2. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę i nie wstąpiła w najem po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może w terminie 6 miesięcy złożyć wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu wraz z następującymi załącznikami:
 - 1) deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
 - 2) oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
 - 3) oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta Józefowa lub w pobliskiej miejscowości.
3. Za spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uważa się osoby, które przeszły weryfikację Społecznej Komisji Mieszkaniowej i zostały przez nią zaopiniowane pozytywnie, przy czym osoby te spełniają kryteria dochodowe określone w § 2.
4. Nie zawiera się umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy powierzchnia mieszkania przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 12.

Zamiana lokali mieszkalnych może polegać na:

- 1) dobrowolnej zamianie, dokonywanej pomiędzy najemcami lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta lub pomiędzy najemcami lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, w trybie określonym w § 13;
- 2) zamianie dokonywanej na wniosek najemcy, z przyczyn określonych w § 14.

§ 13.

1. Warunkiem wyrażenia zgody przez Wynajmującego na dobrowolną zamianę lokalu jest złożenie oświadczenia woli stron ubiegających się o zamianę. W przypadku osób zajmujących lokal w innych zasobach niż zasób Miasta wymagana jest zgoda właściciela lub podmiotu dysponującego tym lokalem.
2. Wynajmujący może odmówić dokonania dobrowolnej zamiany w przypadku:
 - 1) istnienia zadłużenia z tytułu najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta;
 - 2) stwierdzenia, że z punktu widzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa zamiana jest niezasadna.
3. Niezasadność zamiany, o której mowa w ust. 2 pkt 2, oznacza przede wszystkim sytuacje, w których:
 - 1) zostaną spełnione przesłanki z art. 21 ust. 4a ustawy;
 - 2) jedna ze stron ubiegających się o zamianę będzie zajmować lokal, w którym powierzchnia użytkowa lokalu na 1 osobę będzie mniejsza niż 5 m²;
 - 3) zostaną spełnione przesłanki, o których mowa w § 14;
 - 4) jeden z lokali znajduje się w budynku, który przeznaczony został do rozbiórki lub remontu w okresie 5 lat licząc od daty złożenia wniosku;
 - 5) w wyniku zamiany po stronie jednego z wnioskodawców powstanie roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot nakładów na lokal w związku z wykonanym remontem;
 - 6) Wynajmujący w okresie do 10 lat wstecz dokonał w budynku lub lokalu nakładów na dostosowanie go do potrzeb jednego z wnioskodawców, a dokonane nakłady będą nieprzydatne dla innych najemców;
 - 7) Wynajmujący byłby zobowiązany do poniesienia nakładów dostosowujących budynek lub lokal do potrzeb jednego z wnioskodawców.
4. Nie można dokonać zamiany lokalu z osobą, która posiada podpisaną umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub o nabycie innego lokalu mieszkalnego, jest właścicielem lub współwłaścicielem domu jednorodzinnego lub uzyskała pozwolenie na budowę, a także ma prawo do najmu lokalu z zasobu TBS w Józefowie Sp. z o.o.
5. Zapis ust. 4 nie dotyczy osób, które mieszkają w lokalach z zasobu TBS w Józefowie Sp. z o.o., w których partycypantem jest Miasto Józefów.

§ 14.

1. Na wniosek najemcy Wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w przypadku gdy:
 - 1) zaistnieją okoliczności, w których najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu;

- 2) zaistnieją względy społeczne, a w szczególności niepełnosprawność najemcy lub członka rodziny najemcy, spowodowana w szczególności schorzeniami narządów ruchu.

ROZDZIAŁ IX

Warunki, jakie musi spełniać budynek i lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności § 15.

1. W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawnej ruchowo wskazany zostanie lokal usytuowany na parterze budynku, a w przypadku odpowiednich uwarunkowań technicznych, z wejściem do budynku bez zmiany poziomów lub z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.
2. Dla osób z zaburzeniem w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów, utrudniającym postrzeganie otoczenia, którego doświadczają osoby niewidome, słabo widzące, głuche, niedosłyszające, osoby z niepełnosprawnością intelektualną wskazany zostanie lokal położony na możliwie najniższej kondygnacji budynku, bez konieczności korzystania ze wspólnego korytarza lub łazienki z innymi najemcami.

ROZDZIAŁ X

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy § 16.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa, Burmistrz Miasta Józefowa może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, przekazać jednostkom organizacyjnym Miasta Józefowa w celu wykonywania przez nie zadań wynikających z zapisów ustawy:
 - 1) z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
 - 2) z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Na cele wskazane w ust. 1 mogą być przeznaczane wyłącznie lokale opróżnione, które w ocenie Miasta Józefowa nie są niezbędne do udzielania pomocy mieszkaniowej, a jednocześnie ich powierzchnia, struktura, usytuowanie w budynku, wyposażenie w urządzenia czy lokalizacja umożliwiają realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

Rozdział XI

Kontrola Społeczna § 17.

1. Proces rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa podlega kontroli społecznej.
2. Kontrola społeczna odbywa się poprzez:
 - 1) weryfikowanie złożonych wniosków o przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Józefowa przez Społeczną Komisję Mieszkaniową,
 - 2) podanie Listy do publicznej wiadomości.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest zespołem doradczym i opiniodawczym do spraw mieszkaniowych Burmistrza Miasta Józefowa.
4. Komisja powoływana jest w celu sprawowania kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa.
5. Regulamin pracy Komisji określony jest w zarządzeniu Burmistrza Miasta Józefowa.

Rozdział XII
Przepisy końcowe
§ 18.

1. Najem lokali w budynkach z mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa odbywa się na podstawie umowy zawartej pomiędzy Wynajmującym a najemcą.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje z uwzględnieniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Józefów, w tym w szczególności zapobiegania przydzielania lokali o ponadnormatywnej powierzchni lokalu przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego.