

**UCHWAŁA NR XLVII/375/2017
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Jednym z zadań gminy jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Na realizację tego zadania przeznaczony jest mieszkaniowy zasób gminy, który tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Uniejów. Lokale te będą przeznaczane dla rodzin o niskich dochodach oraz na lokale socjalne. Dysponentem w/w lokali jest Burmistrz Miasta Uniejów. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Uniejów;
- 2) burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Uniejowa;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610);
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 180);
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 887, poz. 1948, poz. 2036, poz. 2260, z 2017 r. poz. 2, poz. 38, poz. 715);
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610);
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 8) bezdomnym – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 930, poz. 1583, poz. 1948, poz. 2174);
- 9) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę.

§ 2. 1. Najemcą lokalu może zostać osoba fizyczna, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 230% kwoty najniższej emerytury (brutto) w gospodarstwie jednoosobowym lub 180% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba fizyczna, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 180% kwoty najniższej emerytury (brutto) w gospodarstwie jednoosobowym lub 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. O obniżkę czynszu może wystąpić osoba fizyczna, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 100% kwoty najniższej emerytury (brutto) w gospodarstwie jednoosobowym lub 80% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Ustalając wysokość dochodu, uwzględnia się średnią z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, przed datą złożenia wniosku aktualizacyjnego, oraz poprzedzających oddanie lokalu w najem.

§ 3. Osoba kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkiwania, jeśli mieszka w lokalu:

- 1) w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym lub 7 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) który nie stanowi mieszkania w rozumieniu §3 pkt 9 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz.1422).

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej bądź katastrofy;
- 2) w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuściła, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną;
- 3) mieszka w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi;
- 4) doznaje w rodzinie udokumentowanej przemocy;
- 5) wychowuje w rodzinie co najmniej troje dzieci;
- 6) jest osobą niepełnosprawną, ze znacznym stopniem niepełnosprawności.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobie, która spełnia jedno z kryteriów określonych w §4, lub jest bezdomna.

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą burmistrza.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów najmu lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów niepozwalających na ponoszenie wyższych kosztów burmistrz może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianą przemawiają względy społeczne.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna bezwarunkowa zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany, na zamianę i zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony na warunkach wynikających z ustawy. W przypadku gminy jest to zgoda burmistrza.

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub lokalu socjalnego składa wypełniony wniosek o jego przydział w komórce organizacyjnej Urzędu Miasta Uniejów, prowadzącej sprawy lokali mieszkalnych.

2. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem formalnym oraz zgodności z kryteriami zawartymi w Uchwale.

3. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, zostaje przeniesiony do archiwum, o czym wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym Uchwałą, skutkuje przeniesieniem wniosku do archiwum.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany niezwłocznie informować gminę o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianach jego sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

6. W roku 2017 wnioskodawcy, którzy złożyli wniosek o przydział lokalu lub lokalu socjalnego przed dniem wejścia w życie Uchwały, będą wzywani przez gminę do zaktualizowania danych zawartych we wniosku oraz udokumentowania dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, pod rygorem przeniesienia wniosku do archiwum.

7. Na podstawie zaktualizowanych danych i po pozytywnej weryfikacji wniosków zostaje sporządzona nowa lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego.

8. Począwszy od roku 2018, wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i lokalu socjalnego, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony gminy, pod rygorem skreślenia z listy i przeniesienia wniosku do archiwum. Dane o uzyskanych dochodach za rok poprzedni należy doręczyć w terminie do końca lutego każdego roku.

9. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

10. Aktualizacja wniosków oraz tworzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego jest wykonywana z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

11. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, tworzone na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku oraz po dodaniu wniosków złożonych w bieżącym roku, po przedstawieniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, są zatwierdzane przez burmistrza w terminie do końca marca następnego roku, według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedniego.

12. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego zostają opublikowane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów.

13. Umowy najmu lokali lub lokali socjalnych w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych mieszkań, według kolejności na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego.

14. Wnioski z rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, niezrealizowane w danym roku, podlegają kolejnej weryfikacji w roku następnym, przy czym utrzymana jest kolejność tych osób z listy z roku poprzedniego.

15. Wniosek osoby umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, która dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego przez gminę lokalu lub lokalu socjalnego, zostaje wykreślony z listy i przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

§ 8. 1. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali jest realizowana poprzez:

- 1) działalność Społecznej Komisji Mieszkaniowej;
- 2) podawanie do publicznej wiadomości rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego;
- 3) podawanie do publicznej wiadomości rocznych wykazów zawartych umów najmu lokali lub lokali socjalnych.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje, w drodze zarządzenia, burmistrz.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) trzech radnych Rady Miejskiej w Uniejowie – z których wyłoniony zostaje również przewodniczący Komisji;
- 2) przedstawiciel Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Uniejowie;
- 3) przedstawiciel Urzędu Miasta w Uniejowie;
- 4) przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „TERMY Uniejów” Sp. z o.o. w Uniejowie, zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów.

§ 9. 1. W przypadku, gdy najemca rozwiązał umowę najmu lokalu i opuścił lokal, jak również w przypadku jeśli najemca nie rozwiązał umowy najmu, a opuścił lokal na stałe, co zostanie potwierdzone przez zarządcę (z urzędu), a w lokalu pozostał niebędący najemcą jego współmałżonek, były współmałżonek, zstępny, wstępny, osoba przysposobiona, pełnoletnie rodzeństwo lub osoba niespokrewniona pozostająca w faktycznym związku z najemcą, wspólnie zamieszkująca i gospodarująca, może być z nią zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

2. Osoby, które nie wstąpiły z mocy prawa w najem lokalu po zmarłym najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, winny opuścić lokal w terminie wskazanym przez gminę.

3. W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby pełnoletnie, w tym wstępni, zstępni, rodzeństwo, powinowaci (synowa, zięć, teściowa, teść), osoba przysposobiona, były współmałżonek, którym nie przysługuje najem lokalu z mocy prawa na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

§ 10. W przypadku orzeczenia rozwodu, separacji małżonków bądź rozpadu związku osób będących we wspólnym pożyciu (konkubinat) po umieszczeniu na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego, umowa najmu zostaje zawarta z tą osobą, której zostało powierzone wykonywanie władzy rodzicielskiej lub u której dziecko zamieszkuje, jeśli władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom, a gdy małżonkowie lub osoby będące we wspólnym pożyciu nie mają dzieci, umowa najmu lokalu zostaje zawarta z jedną z osób za zgodą drugiej, a w przypadku braku takiej zgody, z tym ze współmałżonków lub z tą osobą, która zostanie wskazana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, po przeanalizowaniu sytuacji życiowej tych osób.

§ 11. 1. Lokal o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej może zostać oddany w najem za zapłatą czynszu najmu, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez burmistrza.

2. Stawkę wyjściową czynszu najmu do przetargu ustala, w drodze zarządzenia, Burmistrz.

3. Burmistrz może oddać w najem lokal o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej osobie, która wychowuje w rodzinie co najmniej troje niepełnoletnich dzieci.

§ 12. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i podaniu do publicznej wiadomości, burmistrz może oddać lokal w najem osobie spełniającej kryteria określone w Uchwale, z pominięciem kolejności ustalonej na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu

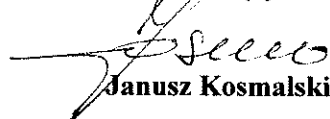
§ 13. Do spraw wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie Uchwały, stosuje się przepisy Uchwały.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Uniejowa.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr XI/63/07 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 13 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów oraz Uchwała Nr XI/90/2015 z dnia 8 czerwca 2015r. Rady Miejskiej w Uniejowie w sprawie: zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów Rady Miejskiej w Uniejowie.

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

Przewodniczący Rady



Janusz Kosmański

