

UCHWAŁA NR XLIII/338/2021
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE
z dnia 16 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i ust. 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611), Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 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. Dysponentem w/w lokali jest Burmistrz Uniejowa. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów.

2. Uchwała w sprawie przyjęcia zasad obejmuje:

- 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 9) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

3. 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 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 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 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 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);

- 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 7) 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 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.);
- 8) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o przydział lokalu;
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę.

Rozdział 2.

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

§ 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 w ramach najmu 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. Do dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 1 i 2 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i innych osób, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, zgodnie z art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133).

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.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. 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) zamieszkuje w lokalu w którym brak jest wyposażenia w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną;
- 3) najemca bądź członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną i zamieszkuje w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie bądź zamieszkuje w lokalu, który ze względu na położenie lub wielkość i wyposażenie nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku lub schorzeń narządów ruchu;
- 4) 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 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. 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) osobom pozostałym w lokalu po zgonie najemcy: rodzicom, dzieciom, pełnoletniemu rodzeństwu oraz wnukom, którzy stale zamieszkiwali z najemcą do chwili śmierci;

- 4) mieszka w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi;
- 5) mieszka w lokalu bądź w budynku przeznaczonym na potrzeby gminy;
- 6) doznaje w rodzinie udokumentowanej przemocy;
- 7) pierwszeństwo w ubieganiu się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy przysługiwać będzie osobom, które będą miały minimum pięcioletnie stałe zamieszkanie na terenie gminy Uniejów.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobie, która spełnia jedno z kryteriów określonych w ust. 1 lub jest bezdomna.

Rozdział 5.

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. 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 spłaceniu 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 zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany. W przypadku gminy jest to zgoda burmistrza.

Rozdział 6.

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

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

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

3. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, zostaje przeniesiony do archiwum.

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

6. Wnioskodawcy, którzy złożyli w 2021 roku wniosek o przydział lokalu lub najmu 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 lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

8. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i najmu 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 przedkładać 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 najmu socjalnego podlegają opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

11. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego, tworzone na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku oraz wniosków złożonych w bieżącym roku, 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 najmu socjalnego zostają opublikowane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Uniejów.

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

14. Wnioski z rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego, niezrealizowane w danym roku, podlegają kolejnej weryfikacji w roku następnym.

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

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

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

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

3. W skład 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, prowadzącej sprawy gospodarki mieszkaniowej;
- 4) przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „TERMY Uniejów” Sp. z o.o. w Uniejowie, zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. W przypadku, gdy najemca rozwiązał umowę najmu lokalu i opuścił lokal, a w lokalu pozostał niebędący najemcą jego małżonek niebędący także współnajemcą lokalu, lub pozostały dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz pozostała osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, to z jedną z tych osób może być z nią zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

2. Osoby, które nie wstępują z mocy prawa w najem lokalu po zmarłym najemcy lub zrezygnowały z prawa do wstąpienia na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego w najem lokalu po śmierci najemcy, 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, które nie wступują w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może być z nimi zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu.

§ 9. 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 najmu 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.

§ 10. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, 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.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględnić rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź powinien być usytuowany w budynku wyposażonym w windy lub inne urządzenia, które umożliwią samodzielne i swobodne opuszczanie lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej i ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 12. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.) na pisemny i umotywowany wniosek Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Uniejowie.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 13. 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 pełnoletnich dzieci.

4. Dopuszcza się w razie potrzeby możliwość podziału takiego lokalu na dwa mniejsze.

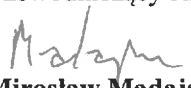
§ 14. Do spraw wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie Uchwały, stosuje się przepisy Uchwały.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Uniejowa.

§ 16. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2017 r. poz. 2456, poz. 3699 i poz. 4370).

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

Przewodniczący Rady



Mirosław Madajski