DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 grudnia 2016 r.

Poz. 5610

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska
Data: 2016-12-19 09:20:21

UCHWAŁA NR XXXII/156/16
RADY GMINY CZERNIEWICE

z dnia 28 listopada 2016 r.

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

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) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniewice, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXVII/223/02 Rady Gminy Czerniewice z dnia 5 lutego 2002 r. w sprawie ustalania zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniewice (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2002 r. Nr 55, poz. 1197).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerniewice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Wiesława Koczywąs

Załącznik do uchwały Nr XXXII/156/16
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 28 listopada 2016 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniewice

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czerniewice jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Mieszkaniowym zasobem Gminy Czerniewice gospodaruje Wójt Gminy zgodnie z niniejszymi zasadami.

3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Czerniewice.

4. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniewice wchodzą lokale mieszkalne oraz lokale socjalne.

5. Lokale służbowe, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, wynajmuje się na czas trwania stosunku pracy.

6. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

7. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

Rozdział 2
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, który nie może przekraczać 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego określona w ust. 1 ma zastosowanie również do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, jeżeli zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, który nie może przekraczać 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych nie może przekraczać średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie obniżki czynszu, który nie może przekraczać 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki obniżania czynszu określa odrębna uchwała.

§ 5. Za dochód, o którym mowa w rozdziale 2 niniejszych zasad, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 3
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;

2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);

3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony przysługuje:

1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Czerniewice, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

2) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Czerniewice objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;

3) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku;

4) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

1) osobom, które są najemcami lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Czerniewice objętych zakazem użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;

2) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, a ich dochód kwalifikuje się do przyznania lokalu socjalnego;

3) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

4) osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Czerniewice i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;

5) osobom, które zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad wnioskodawcą (jego rodziną) bądź zmuszone są do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;

6) osobom, które zamieszkują na terenie Gminy Czerniewice;

7) osobom, które są osobami bezdomnymi.

§ 9. Nie korzystają z prawa pierwszeństwa zawarcia umowy najmu:

1) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek wypowiedzenia umowy najmu;

2) osoby, które sprzedały swój dotychczasowy lokal.

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

§ 10. 1. Zamiany lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniewice dokonuje się na pisemny wniosek najemców, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz spełnione są kryteria dochodu gospodarstwa domowego.

2. Zamiana lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniewice wymaga zgody Wójta.

3. W przypadku zamiany lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniewice pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgodę na zamianę lokali wydaje Wójt po uregulowaniu zaległości z tego tytułu.

4. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniewice, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jest uzyskanie zgody właścicieli obu zasobów oraz zgody najemców tych lokali.

5. Zamiana lokalu socjalnego na lokal mieszkalny o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale, kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

6. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale.

Rozdział 6
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. 1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu rozpoczyna się złożeniem wniosku przez ubiegającego się o najem lokalu, zawierającego dane o obecnym miejscu zamieszkania, tj.:

1) powierzchnia zajmowanego lokalu;

2) wyposażenie pod względem infrastruktury technicznej (np. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralne ogrzewanie, ciepła woda itp.);

3) status prawny budynku, w którym usytuowany jest lokal (prywatny, spółdzielczy, komunalny);

4) status prawny lokalu (własnościowy, umowa najmu);

5) stan osobowy rodziny wnioskodawcy;

6) zaświadczenie o dochodach;

7) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w uchwale.

3. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale oraz złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, pozostawia się bez rozpoznania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Urząd o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianie swojej sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

5. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobów Gminy Czerniewice, biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m^2 na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m^2 w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 12. 1. Wnioski o najem lokali bedą rozpatrywane przez Komisję, którą powołuje Wójt Gminy.

2. Komisja jest organem opiniodawczym w sprawach lokalowych, która pełni funkcje kontroli społecznej.

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

§ 13. 1. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

3. Najem dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwy w sytuacji, gdy wnioskodawca był zameldowany w lokalu i zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu, przez okres co najmniej 3 lat.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie Czerniewice w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące.

5. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 4, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

6. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 4 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z: c.o., dostawą wody, dostawę energii, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i inne.

Rozdział 8
Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2

§ 14. Nie ustala się kryteriów ze względu na brak w mieszkaniowym zasobie Gminy lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2.

Rozdział 9
Postanowienia końcowe

§ 15. Do wykonywania czynności wynikających z niniejszej uchwały Wójt Gminy Czerniewice może upoważnić Kierownika Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Gminy w Czerniewicach.

§ 16. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych skierowaniem do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerniewice.

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