



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 czerwca 2018 r.

Poz. 3138

UCHWAŁA NR LXIII/448/18 RADY GMINY UJAZD

z dnia 28 maja 2018 r.

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

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 2018 r. poz. 994, zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) 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; z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529; z 2018 r. poz. 374) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Traci moc uchwała Nr III/19/02 Rady Gminy Ujazd z dnia 18 grudnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2003 r. Nr 14, poz. 139).

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

Przewodniczący Rady Gminy Ujazd

mgr Piotr Zimny

Załącznik do uchwały Nr LXIII/448/18
Rady Gminy Ujazd
z dnia 28 maja 2018 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

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

2. Dysponentem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Ujazd jest Wójt Gminy Ujazd, zgodnie z niniejszymi zasadami.

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd wchodzi lokale mieszkalne oraz lokale socjalne.

4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

5. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, 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.

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 uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 4. Stosownie do postanowień Uchwały Nr XL/273/16 Rady Gminy Ujazd z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2017–2021 (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2017 r. poz. 506) gmina nie stosuje obniżek czynszu.

§ 5. Za dochód, o którym mowa w § 2 i § 3 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 wielkość powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności

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

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Ujazd, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) najemcom zamieszkującym na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;
- 3) najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Ujazd;
- 4) najemcom występującym o zmianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) najemcom zamieszkującym na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;
- 2) najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Ujazd;
- 3) osobom które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) wychowankom domów dziecka, posiadającym ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Ujazd;
- 5) osobom, które zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad wnioskodawcą (jego rodziną) bądź zmuszane są do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
- 6) osobom bezdomnym z terenu Gminy Ujazd.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu nie przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, na skutek wypowiedzenia umowy najmu;
- 2) osobom, 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. Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Ujazd mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Ujazd, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanych lokali;
- 2) potwierdzeniu, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynków jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych jeszcze lokali mieszkalnych;
- 3) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4) uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Ujazd na zamianę lokali.

2. 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.

3. W uzasadnionych przypadkach można dokonać zamiany lokali, których jeden z najemców posiada zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją lokalu pod warunkiem, że zainteresowany najemca ureguluje wszelkie zaległości najemcy, z którym zamierza dokonać zamiany.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanych lokali;
- 2) potwierdzeniu, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych jeszcze lokali mieszkalnych;
- 3) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4) uzyskaniu pisemnej zgody na zamianę lokali Wójta Gminy Ujazd oraz właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

5. Przez zamianę lokali rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zmianę 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. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy w Ujeździe wniosku o przydział lokalu, zawierający dane o obecnym miejscu zamieszkania wnioskodawcy, tj.:

- 1) powierzchnię zajmowanego lokalu;
- 2) wyposażenie zajmowanego lokalu pod względem infrastruktury technicznej;
- 3) status prawny budynku w którym usytuowany jest zajmowany lokal (prywatny, komunalny);
- 4) status prawny zajmowanego 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. Wzór wniosku określa Wójt Gminy Ujazd.

§ 12. Kwalifikacji osób, z którymi będą zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Ujazd, 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 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 13. 1. Wnioski o najem lokali są rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Wójt Gminy Ujazd w drodze zarządzenia, określając jednocześnie jej skład osobowy.

2. Komisja jest organem opiniodawczym działającym jawnie w sprawach lokalowych, pełni funkcje kontroli społecznej, ma prawo wglądu do akt osobowych oraz przeprowadza wizje lokalne przed posiedzeniem.

3. Ustalenia Komisji są ważne przy obecności większości jej składu osobowego.

4. W sytuacji rozbieżności stanowisk członków Komisji przy opiniowaniu wniosków i proponowaniu sposobu ich załatwienia, przeprowadza się głosowanie w którym decyduje zwykła większość głosów. Przy równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji.

5. Ustalenia Komisji zawarte są w protokołach z posiedzenia Komisji lub z lustracji mieszkań przekazanych Wójtowi.

6. Obsługę kancelaryjną Komisji prowadzi upoważniony pracownik urzędu, sporządzając protokół z posiedzenia Komisji.

7. Członkowie Komisji zobowiązani są do czynnego udziału w jej pracach.

8. Listy osób, o których mowa w ust. 1, podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres jednego miesiąca, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Ujeździe oraz Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Niewiadowie.

9. Realizacja listy polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

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

§ 14. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę, osoby bliskie najemcy, tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, które pozostały w opuszczonym lokalu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu, po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) wspólnego zamieszkiwania z najemcą w lokalu, który opuścił lokal przez okres nie krótszy niż 5 lat;
- 2) nie posiadania przez osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (dotyczy to również małżonków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę).

3. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie najemcy, tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą, oraz po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) wspólnego zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili śmierci najemcy przez okres nie krótszy niż 3 lata;
- 2) nie posiadania przez osoby bliskie w chwili śmierci najemcy tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka zmarłego najemcy).

4. Osoby wymienione w ust. 2 i 3 zobowiązane są udokumentować, iż na lokalach nie ciążyą zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Nie wprowadza się odmiennych kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 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.