



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 marca 2024 r.

Poz. 2393

UCHWAŁA NR LXXXII/562/24 RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie ustalenia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poddębice"

Na podstawie art. 4, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) i art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poddębic.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LXVIII/490/23 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poddębice.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Stelmasiak

Załącznik do uchwały Nr LXXXII/562/24

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia 27 lutego 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PODDĘBICE

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poddębice oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu w ww. zasobie.

§ 2. Gmina gospodarując gminnym zasobem mieszkaniowym wynajmuje członkom wspólnoty samorządowej gminy Poddębice lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez nią rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Poddębice;
- 3) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która wykaże, że mieszka na terenie Gminy Poddębice z zamiarem stałego pobytu;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dochodach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) Gminie – oznacza to Gminę Poddębice;
- 6) Burmistrz – oznacza to Burmistrza Poddębic;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251, 1429, 1672);
- 8) liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu – należy przez to rozumieć wykaz osób oczekujących na najem lokalu, którzy złożyli wniosek o przydział lokalu w roku kalendarzowym i spełniają określone warunki niniejszej uchwały;
- 9) wniosku – należy przez to rozumieć dokument składany przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu na formularzu określonym przez dysponenta wraz z załącznikami, a także innymi dokumentami, które w ocenie Wnioskodawcy mogą mieć znaczenie przy rozpatrzeniu jego wniosku.

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

§ 4. Umowy o najem socjalny lokalu zawierane są na czas oznaczony z członkami wspólnoty samorządowej, których dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Umowy o najem lokalu mieszkalnego zawierane są na czas nieoznaczony z członkami wspólnoty samorządowej, których dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, przekracza progi określone w §4, a jednocześnie nie przekracza:

- 1) 220% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 180% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Ustala się 10% obniżkę czynszu dla najemców, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 15 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę w przypadku gospodarstw wieloosobowych przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, a gospodarstw jednoosobowych 10 m²;
- 2) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) są niepełnosprawne lub zamieszkują z osobą niepełnosprawną i wymagającą stałej opieki, w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z dotychczas zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy przeznaczonego do rozbioru, remontu lub lokalu wymagającego opróżnienia ze względu na przeznaczenie domu lub lokalu na inne potrzeby;
- 2) wystąpiły o zamianę zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej niż dotychczasowy z tym, że różnica ta nie może być mniejsza niż 5m² powierzchni mieszkalnej lub o wielkość jednego pokoju, jeżeli zamieszkanym lokalem posiada więcej niż jeden pokój. Za zgodą wnioskodawcy zamiana może być dokonana na lokal o gorszym wyposażeniu technicznym niż dotychczasowy;
- 3) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym powierzchnia pokoi o przeliczeniu na osobę nie przekracza 5m²;
- 4) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione zostały mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru albo innych zdarzeń losowych;
- 2) opuszczają dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania na terenie Gminy.

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

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na piśmie wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza Poddębic.

2. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny lokal z tych zasobów lub lokal należący do innych zasobów. Warunkiem dokonania zamiany lokali spoza zasobu Gminy jest spełnienie przez najemcę lokalu nienależącego do zasobu gminnego takich samych warunków, które trzeba spełniać aby uzyskać prawo do lokalu z zasobów Gminy.

3. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych przez siebie lokali, za zgodą wynajmującego, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów kwalifikujących najemcę do najmu danego typu lokalu/mieszkania.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest nie zaleganie z zapłatą czynszu i innych opłatach za używanie zajmowanego lokalu.

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy składają wniosek do Burmistrza Poddębic.

2. Wszystkie wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy weryfikowane są pod kątem spełnienia wymogów niniejszej uchwały.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Burmistrza Poddębic o zmianie adresu do korespondencji oraz zmianie swojej sytuacji rodzinnej, materialnej i mieszkaniowej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

5. Wnioski niezawierające braków formalnych podlegają zaklasyfikowaniu na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub podlegają zawarciu umowy najmu z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, sporządza się do dnia 31 marca za każdy rok kalendarzowy, biorąc pod uwagę wnioski złożone do 31 grudnia poprzedniego roku.

7. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, sporządza podmiot, któremu powierzono czynności związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Poddębice, w szczególności prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkaniowych.

8. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Poddębicach oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej, na okres 30 dni. W podanym terminie poddaje się przedmiotową listę kontroli społecznej, gdzie osoby mogą składać wnioski i zastrzeżenia do sporządzanej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Wszystkie złożone wnioski i zastrzeżenia zostaną poddane analizie przez podmiot, któremu powierzono czynności związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Poddębice, w szczególności prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkaniowych, co do zgodności z wymogami niniejszej uchwały.

9. Umieszczenie na liście osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy nie zobowiązuje Gminy do zawarcia umowy najmu w danym roku. Uzależnione to jest od posiadanych przez Gminę możliwości zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

10. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

11. Osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, które nie otrzymały lokali do końca danego roku, przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu w roku następnym z zastrzeżeniem § 8 uchwały.

12. Wnioski umieszczone na liście osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są ważne 1 rok od daty złożenia wniosku.

13. Osoba umieszczona na liście osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, która dwukrotnie bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu lub nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 7 dni od daty otrzymania przydziału, traci prawo do przydzielonego lokalu oraz zostaje skreślona z listy osób oczekujących na przydział lokalu, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na tej liście po upływie 1 roku, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

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

§ 11. 1. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę po śmierci najemcy, zobowiązane są do złożenia w terminie 6 m-miesiący od daty śmierci najemcy do Burmistrza Poddębic wniosek o wstąpienie w prawa i obowiązki najemcy zajmowanego lokalu. Do czasu złożenia i rozpatrzenia wniosku osoby zamieszkujące w lokalu mają prawo w nim przebywać na zasadach określonych w umowie z dotychczasowym najemcą.

2. Osoby, które po opuszczeniu najemcy lub jego śmierci nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu, Burmistrz Poddębic ma prawo wezwać takie osoby do złożenia wniosku wraz z załącznikami.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie złożyły wniosku o przyznanie lokalu lub wniosek ich został rozpatrzony negatywnie, są zobowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, nie dłuższym niż 3 miesiące.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

Rozdział 8

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

§ 12. 1. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

2. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać w szczególności poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na parterze lub na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych;
- 2) być wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania;
- 3) posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu, o którym mowa w powyższym ust. 1;
- 4) drzwi w lokalu powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator;
- 5) komunikacja w lokalu powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności;
- 6) w lokalu powinno znajdować się miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 13. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poddębice mogą być przeznaczone na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1, przeznacza się lokale stanowiące 100% własność Gminy Poddębice i powinny spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych.

3. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje na wniosek Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Poddębicach, skierowany do Burmistrza Poddębic.
4. Wniosek, o którym mowa w ust. 3, powinien zawierać wskazane zadanie i przeznaczenie lokalu.
5. Decyzję o przyznaniu lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, podejmuje Burmistrz Poddębic.

Rozdział 10

Przepisy przejściowe

§ 14. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się jej przepisy, z zastrzeżeniem ust. 2-4.

2. Wnioskodawcy, których złożyli wniosek do 26 lutego 2024 r., mogą aktualizować dane zawarte we wniosku do dnia 31 grudnia 2024 r.

3. Wnioski złożone lub zaktualizowane do 31 grudnia 2024 r. będą podlegały zaklasyfikowaniu na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na rok 2024 podawane są do publicznej wiadomości do dnia 31 marca 2025 r. poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Poddębicach oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej, na okres 30 dni.