DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 5 sierpnia 2015 r.

Poz. 3100

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska; Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
Data: 2015-08-05 11:07:20

UCHWAŁA NR XI/54/2015
RADY GMINY W ŁĘCZYCY

z dnia 25 czerwca 2015 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca" w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyca.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy
Włodzimierz Starzyński

Załącznik
do uchwały nr XI/54/2015
Rady Gminy w Łęczycy
z dnia 25 czerwca 2015 r.

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Gminie lub Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Łęczyca;
2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Łęczyca;
3) urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Łęczycy;
4) ustawie – należy przez rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, ze zm.);
5) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic oraz komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
8) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966, ze zm.), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
9) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego nie przekracza 175% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego nie przekracza 125% najniższej emerytury;
10) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu socjalnego – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego – nie przekracza 100% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego – nie przekracza 75% najniższej emerytury;
11) lokalu o znacznym zaludnieniu – należy przez to rozumieć lokal, w którym, przy uwzględnieniu ilości osób stale w nim zamieszkujących, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa/mniejsza niż 5 m^2 w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 10 m^2 w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa/mniejsza niż 7 m^2

w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 12 m^2 - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;

12) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć:

a) sytuację osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, zdarzenia losowego,

b) sytuację osób zamieszkujących w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki, przebudowy, kapitalnego remontu,

c) sytuację osób zamieszkujących w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,

d) sytuację osób zamieszkujących w lokalach o znacznym zaludnieniu,

e) sytuację pełnoletnich wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych/rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Łęczyca lub zamieszkałych na tym terenie przed umieszczeniem w placówce/rodzinie zastępczej, gdy powrót do wcześniejszego miejsca zamieszkania jest niemożliwy,

f) sytuację osób bezdomnych w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 163, ze zm.) oraz opuszczających zakład karny.

§ 3. Sprawy z zakresu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych prowadzone są na samodzielnym stanowisku pracy ds. Gospodarki Gruntami Urzędu Gminy w Łęczycy.

§ 4. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania spraw, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały - sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Łęczyca, zwana dalej „Komisją”.

2. Zasady działania, skład osobowy oraz regulamin pracy Komisji określi Wójt w drodze zarządzenia w terminie 60 dni od dnia opublikowania niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

§ 5. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się następujące osoby:

1) stale zamieszkujące na terenie gminy Łęczyca przez ostatnie 5 lat i nie posiadające tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą), które spełniają łącznie następujące warunki:

a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 12, lub zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,

b) uzyskują dochód w wysokości, o której mowa w § 2 pkt 8 niniejszej uchwały;

2) najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, którzy chcą zamienić dotychczas zajmowane mieszkanie na inny wolny lokal będący w dyspozycji Gminy, a nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy) i jednocześnie spełniają łącznie następujące warunki:

a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 12, lit. b, d, a nie posiadają zadłużenia w czynszu i innych opłatach niezależnych od Wynajmującego,

b) uzyskują dochód, o którym mowa w § 2 pkt 8 niniejszej uchwały.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przynajmniej 1 z niżej wymienionych warunków:

1) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu/decyzji organu nadzoru budowlanego;

2) podlegają przekwaterowaniu z budynków gminnych przeznaczonych do sprzedaży lub budynków przeznaczonych na inne cele związane z ważnym interesem Gminy;

3) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 12 lit. a, f niniejszej uchwały;

4) są ofiarami przemocy w rodzinie.

§ 7. W przypadkach podyktowanych względami społecznymi oraz racjonalną gospodarką lokalami - najemcy, który posiada zadłużenie w czynszu i innych opłatach niezależnych od Właściciela lokalu, Gmina może zaproponować najem innego wolnego lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, który jest tańszy w utrzymaniu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest uregulowanie przez najemcę w całości zadłużenia w czynszu wraz z odsetkami lub prawidłowe realizowanie warunków porozumienia co do spłaty zadłużenia w ratach.

§ 8. Prawo najmu lokalu mieszkalnego nie przysługuje osobom, które:

1) zbyły przysługujące im wcześniej prawa do lokalu lub nieruchomości, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniających do starania się o najem lokalu mieszkalnego;

3) porzuciły dotychczas zajmowany lokal z zasobów gminnych bez rozliczenia z Wynajmującym wynikającego z zobowiązań zawartych w umowie najmu.

Rozdział 3
Zasady wynajmowania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych

§ 9. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

a) stale zamieszkują na terenie gminy Łęczyca przez ostatnie 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą),

b) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 12 niniejszej uchwały lub zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,

c) uzyskują dochód w wysokości, o której mowa w § 2 pkt 10.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się ponadto z osobami, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 12 lit. f;

2) które są ofiarami przemocy w rodzinie;

3) zamieszkującym w lokalu podlegającym opróżnieniu na mocy wyroku sądu, którego wykonanie uzależnione jest od złożenia przez Gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

§ 11. Prawo najmu lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które:

1) zbyły przysługujące im prawa do lokalu lub nieruchomości - jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

2) które dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniającej do starania się o najem lokalu socjalnego.

§ 12. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) nie maja tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać;

2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego, lub takiego pomieszczenia nie wskazał wierzyciel lub osoba trzecia.

§ 13. 1. Umowy najmu lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, przy czym pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres na pisemny wniosek, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto prawidłowo wywiązuje się z obowiązków nałożonych umową najmu.

3. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym. W przypadkach dużego zapotrzebowania Gminy na dostarczanie lokali socjalnych - dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych z gminnego zasobu na lokale socjalne, jeżeli spełniają one wymogi lokalu socjalnego zgodnie z ustawą.

4. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne oraz zmianę przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 4
Zasady dokonywania wzajemnej zamiany lokali

§ 14. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali pomiędzy sobą lub z osobami, które posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach.

2. Najemcy lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

§ 15. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w § 14 ust. 1 i 2, jest spełnienie przez kontrahentów następujących warunków:

1) potwierdzenie, iż kontrahenci oraz ich małżonkowie nie posiadają tytułów prawnych do innych niż zajmowane lokali lub zabudowanych nieruchomości mogących służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;

2) udokumentowanie, iż na żadnym z kontrahentów nie ciążą zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat niezależnych od Właściciela;

3) potwierdzenie, iż zamiana nie doprowadzi do powstania lokali o znacznym zaludnieniu, o którym mowa w § 2 pkt 11;

4) przedłożenie aktualnego odpisu księgi wieczystej, obejmującej nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny będący przedmiotem zamiany, a nie pozostający w zasobie mieszkaniowym Gminy Łęczyca;

5) posiadanie przez kontrahenta, który zajmuje lokal nie należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca - co najmniej dwuletniego okresu zameldowania i zamieszkiwania w tym lokalu, ustalonego na dzień złożenia wniosku;

6) uzyskanie na piśmie oświadczenia o wyrażeniu zgody na zamianę od właścicieli lokali;

7) udokumentowanie przez kontrahenta, który w wyniku zamiany uzyska najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca – wysokości uzyskiwanych dochodów na przyjętym w niniejszej uchwale poziomie, odpowiednio dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

Rozdział 5
Tryb rozpatrywania wniosków

§ 16. 1. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca rozpoczyna się od złożenia w Urzędzie Gminy w Łęczycy następujących dokumentów:

1) wypełniony i potwierdzony przez właściwe organy/instytucje – wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego/socjalnego lub wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego/socjalnego (wzór formularza określa Wójt) wraz z opisem sytuacji życiowej Wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;

2) potwierdzenie wysokości dochodów Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, uzyskanych w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku;

3) orzeczenie o niepełnosprawności wraz z dokumentacją medyczną określającą typ schorzenia, w przypadku gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej;

4) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu (w przypadku gdy nakaz dotyczy Wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem);

5) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej Wnioskodawcy: prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie: rozwodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany w podaniu;

6) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy Łęczyca - dokumenty potwierdzające, iż centrum życiowe Wnioskodawcy przez ostatnie 5 lat znajduje się na terenie Gminy Łęczyca;

7) w przypadku osoby nie posiadającej miejsca zameldowania na pobyt stały – potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy Urząd Gminy;

8) oświadczenie (wzór formularza określa Wójt) dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości, które mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku wcześniejszego zbycia lokalu lub nieruchomości – oświadczenie o wysokości uzyskanych środków finansowych z tego tytułu;

9) oświadczenie najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który ubiega się o poprawę warunków mieszkaniowych, a nie posiada kontrahenta do zamiany lokalu (wzór formularza określa Wójt), które dotyczy przekazania na rzecz Wynajmującego dotychczas użytkowanego lokalu w dobrym stanie technicznym wraz z trwałymi ulepszeniami wniesionymi na własny koszt i we własnym zakresie;

10) zgoda na gromadzenie, przetwarzanie oraz podanie do publicznej wiadomości danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji zadań przez samodzielne stanowisko pracy ds. gospodarki gruntami; zgoda na pozyskiwanie przez stanowisko pracy ds. gospodarki gruntami informacji od innych organów i instytucji w zakresie niezbędnym do dokonania prawidłowej oceny sytuacji życiowej Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, a także zgoda na przeprowadzenie wizji lokalowej w miejscu zameldowania/zamieszkania Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (wzór formularza określa Wójt).

2. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika Urzędu, a następnie są kierowane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Wnioski osób ubiegających się o lokal rejestrowane są w kolejności wpływu.

§ 17. 1. Wnioski o najem rozpatruje się zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale celem ustalenia uprawnień Wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego.

2. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe zawierające wymóg dostarczenie lokalu, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

3. W przypadku wystąpienia wątpliwości co do danych zawartych w złożonej przez Wnioskodawcę dokumentacji – przeprowadza się wizję lokalową mającą na celu ustalenie stanu faktycznego co do warunków socjalno-bytowych w miejscu zamieszkania/zameldowania Wnioskodawcy.

4. Brak pisemnej zgody na przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania lub uniemożliwienie przez Wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub części lokalu bez wskazania ważnych i niezależnych od Wnioskodawcy przyczyn, a także nieuzasadniona odmowa złożenia przez Wnioskodawcę lub małżonka – podpisu na protokole sporządzonym podczas wizji – są równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń (pod odpowiedzialnością karną) zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą – skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie urzędu w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą (dotyczy Wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem) – skutkuje pozostawieniem sprawy bez rozpoznania.

7. Wójt zawiadamia pisemnie wnioskodawcę o wpisaniu go na listę osób oczekujących na przydział lokalu.

§ 18. W szczególnych przypadkach Wójt, po zasięgnięciu opinii Komisji, może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu lokalu, zgodnie z zasadami współżycia społecznego z pominięciem kryteriów określonych w uchwale, jak również może przyznać lokal poza kolejnością.

Rozdział 6
Lista osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych

§ 19. 1. Umowy najmu zawiera się z osobami umieszczonymi na liście osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych. Projekt listy na dany rok przygotowuje Wójt do dnia 31 stycznia - po uprzednim uzyskaniu opinii Komisji.

2. Listę sporządza się odrębnie dla osób oczekujących na lokal socjalny, na lokal mieszkalny, na lokal zamienny oraz na pomieszczenie tymczasowe.

3. Projekt listy uprawnionych do najmu podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Łęczyca (Biuletyn Informacji Publicznej) - wraz z informacją o trybie składania uwag i zastrzeżeń.

4. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń zaopiniowanych uprzednio przez Komisję - do dnia 31 marca Wójt zatwierdza ostateczną listę osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Łęczyca (Biuletyn Informacji Publicznej).

5. Osoby, których wnioski zostały zaopiniowane przez Komisję i zatwierdzone przez Wójta po dacie ogłoszenia ostatecznej listy uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych – są umieszczane na liście dodatkowej, która jest jej integralną częścią.

§ 20. 1. Lista uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych podlega aktualizacji. Osoby z listy, z którymi nie zawarto w danym roku umowy najmu – są poddawane ponownej weryfikacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Osoby, które po przeprowadzonej aktualizacji nie spełniają przesłanek uchwały kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu, nie doręczyły dokumentów podlegających aktualizacji, albo bez uzasadnionej przyczyny nie zgłosiły się na wezwanie w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego lub zapoznania się z ofertą najmu – zostaną powiadomione na piśmie o wykreśleniu z listy uprawnionych wraz ze wskazaniem przyczyny wykreślenia.

Rozdział 7
Realizacja uprawnienia do zawarcia umowy najmu

§ 21. 1. W przypadku gdy Gmina dysponuje wolnym i gotowym do zasiedlenia lokalem - po zasięgnięciu opinii Komisji i przy uwzględnieniu zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym - Wójt przedkłada na piśmie propozycję najmu osobie z listy, kierując się przy tym następującymi kryteriami:

a) dopasowanie metrażu, standardu, lokalizacji/usytuowania lokalu do struktury rodziny, możliwości finansowych i sytuacji zdrowotnej członków danego gospodarstwa domowego,

b) długość okresu oczekiwania na propozycję najmu/ ilość propozycji najmu.

2. W ofercie najmu wskazuje się dokładny adres lokalu oraz wyznacza termin na obejrzenie lokalu i zapoznanie się ze szczegółami oferty oraz stawienie się osobiście w Urzędzie w celu wypowiedzenia się na temat przyjęcia bądź odmowy przyjęcia zaproponowanego lokalu.

3. Przyjęcie oferty najmu przez uprawnionego polega na złożeniu w urzędzie pisemnego oświadczenia, iż akceptuje on warunki oferty i zapoznał się ze stanem technicznym lokalu. Oświadczenie tej treści jest podstawą do wydania przez Wójta skierowania do zawarcia umowy najmu na przedmiotowy lokal.

§ 22. 1. Prawo do korzystania z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy wnioskodawca uzyskuje poprzez zawarcie odpowiedniej umowy najmu.

2. Wynajmujący zawiera umowę najmu z osobą wskazaną w skierowaniu – najpóźniej w terminie 30 dni licząc od daty otrzymania skierowania.

Rozdział 8
Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2

§ 23. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m^2 nie występują obecnie w zasobie mieszkaniowym Gminy Łęczyca. W przypadku ich wystąpienia będą dzielone na mniejsze lub mogą być oddane w najem rodzinie wielodzietnej, składającej się co najmniej z siedmiu osób na stałe ze sobą zamieszkujących lub sprzedane w trybie przetargu.

Rozdział 9
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 24. 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku zgonu najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem (art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, tj. małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą) – osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w uchwale.

2. W przypadku pozytywnego zweryfikowania wniosku i zakwalifikowania na listę uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych, Wójt może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal lub zaproponować wynajem innego lokalu z gminnego zasobu.

3. Uzyskanie najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe gdy wnioskodawca stale zamieszkiwał w spornym lokalu od co najmniej 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz uregulował wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z użytkowania lokalu.

4. Osoby, które nie spełniają warunków określonych niniejszą uchwałą wzywa się do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz opróżnienia go z rzeczy w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia przez Wynajmującego do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal wraz z ich mieniem.

5. W razie baku osób uprawnionych wymienionych w art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego, zgodnie z art. 691 § 3 Kodeksu cywilnego stosunek najmu wygasa.

Rozdział 10
Obniżka czynszu

§ 25. Gmina Łęczyca może obniżyć wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieokreślony, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:

1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;

2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.