



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 14 października 2015 r.

Poz. 3904

### UCHWAŁA NR XIV/89/2015 RADY MIASTA BRZEZINY

z dnia 15 września 2015 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miasta Brzeziny uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny.

§ 2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny przeznacza się na:

- 1) wynajem na czas nieoznaczony;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale socjalne;
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

§ 3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Brzeziny następuje poprzez wynajem lokali opróżnianych przez dotychczasowych najemców w istniejącym zasobie, wynajmowanych przez Miasto Brzeziny od innych właścicieli oraz w nowo wybudowanych budynkach.

§ 4. Zawarcie umowy najmu lokalu, z wyłączeniem lokalu socjalnego i zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

#### **Rozdział 2**

##### **Zasady postępowania w stosunku do osób które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę**

§ 5. 1. W razie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących faktycznie wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 2 lat do czasu ustania stosunku najmu, umowa najmu może być zawarta z pełnoletnimi:

- 1) wstępnymi i zstępnymi;
- 2) rodzeństwem;
- 3) powinowatymi (synowa, zięć, teść, teściowa);

4) dziećmi współmałżonka, pod warunkiem że osoby te lub ich współmałżonkowie, w chwili ustania stosunku najmu nie posiadały i nie posiadają obecnie tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W przypadku gdy osoba, o której mowa w ust. 1 zalega z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od właściciela, umowa może zostać zawarta dopiero po spłacie zadłużenia.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy**

§ 6. 1. W razie śmierci najemcy lokalu i pozostania w nim osób stale zamieszkujących z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci, które nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego można zawrzeć umowę najmu z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 2 lat do chwili śmierci najemcy pod warunkiem że osoby te lub ich współmałżonkowie, w chwili śmierci najemcy nie posiadały i nie posiadają obecnie tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W przypadku gdy osoba, o której mowa w ust. 1 zalega z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od właściciela, umowa może zostać zawarta dopiero po spłacie zadłużenia.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady wynajmu lokali mieszkalnych**

§ 7. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Brzeziny można oddawać w najem osobom:

- 1) których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej;
- 2) opuszczającym domy dziecka, rodziny zastępcze oraz placówki opiekuńczo wychowawcze, nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Przez osobę, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone rozumie się osobę spełniającą jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) nie posiada samodzielnego lokalu mieszkalnego i mieszka w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 7 m<sup>2</sup>;
- 3) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi.

3. Osobami, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały są osoby, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, a także datę zawarcia umowy nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Za dochód, o którym mowa w ust. 3 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 8. W razie utraty przez najemcę lokalu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, umowa najmu może być zawarta, jeżeli ureguluje on w całości zadłużenie.

### **Rozdział 5**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 9. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w pierwszej kolejności przeznaczają się:

- 1) osobom, które są najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny, nie zalegają z zapłatą czynszu oraz innych opłat i przełożą ten lokal Miastu Brzeziny;
- 2) innym osobom spełniającym wymogi określone w § 7.

## Rozdział 6

### Zasady wynajmu lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach

§ 10. 1. Lokale mieszkalne w nowo wybudowanych budynkach przeznacza się do wynajmu w drodze konkursu osobom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu nie przekracza:

- 1) 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Uprawnionymi do najmu lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 są:

- 1) osoby, które utraciły lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, które przełączą do dyspozycji Miasta Brzeziny samodzielny lokal mieszkalny, którym dysponują w mieszkaniowym zasobie Miasta Brzeziny lub przeniosą prawo własności lokalu mieszkalnego na rzecz Miasta Brzeziny;
- 2) osoby, które osiągnęły wiek emerytalny, które przełączą do dyspozycji Miasta Brzeziny samodzielny lokal mieszkalny, którym dysponują w mieszkaniowym zasobie Miasta Brzeziny lub przeniosą prawo własności lokalu mieszkalnego na rzecz Miasta Brzeziny. Pierwszeństwo mają osoby, które zajmują lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej normatywną powierzchnię użytkową uprawniającą do przyznania dodatku mieszkaniowego;
- 3) rodziny spełniające na dzień złożenia wniosku kryteria ustawy z dnia 5 grudnia 2014 roku o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2014 r. poz. 1863), zamieszkałe w lokalach o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 m<sup>2</sup>, które przełączą do dyspozycji Miasta Brzeziny samodzielny lokal mieszkalny, którym dysponują w mieszkaniowym zasobie Miasta Brzeziny lub przeniosą prawo własności lokalu mieszkalnego na rzecz Miasta Brzeziny. Pierwszeństwo wynajmu mają osoby, które przełączą lokal o większym metrażu;
- 4) osoby posiadające ustalony umiarkowany lub znaczny stopień niepełnosprawności, które przełączą do dyspozycji Miasta Brzeziny samodzielny lokal mieszkalny, którym dysponują w mieszkaniowym zasobie Miasta Brzeziny lub przeniosą prawo własności lokalu mieszkalnego na rzecz Miasta Brzeziny.

3. Lokale mieszkalne, które nie zostały wynajęte osobom określonym w ust. 2 przeznacza się dla innych osób, które przełączą do dyspozycji Miasta Brzeziny samodzielny lokal mieszkalny, którym dysponują w mieszkaniowym zasobie Miasta Brzeziny lub przeniosą prawo własności lokalu mieszkalnego na rzecz Miasta Brzeziny.

4. Lokale mieszkalne w nowo wybudowanych budynkach mogą być wynajęte osobom spełniającym kryteria określone w ust. 1, 2 i 3 jeżeli nie zalegają z zapłatą należności za zajmowany obecnie lokal i w okresie ostatnich 12 miesięcy zaległości nie przekraczały 3-krotnej wysokości miesięcznych należności za lokal.

5. Burmistrz Miasta Brzeziny opracuje regulamin konkursu wyboru najemców lokali w nowo wybudowanych budynkach.

## Rozdział 7

### Zasady wynajmu lokali socjalnych

§ 11. 1. Lokale socjalne przyznawane są osobom:

- 1) uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;
- 2) nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej;
- 3) opuszczającym dom dziecka lub rodzinę zastępczą w oparciu o program usamodzielnienia z uwzględnieniem pierwszeństwa.

2. Przez osobę, nie mającą zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osobę spełniającą jeden z poniższych warunków:

- 1) nie posiada samodzielnego lokalu mieszkalnego i mieszka w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m<sup>2</sup>;
- 2) mieszka w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi.

3. Osobami, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały są osoby, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu, a także datę zawarcia umowy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Za dochód, o którym mowa w ust. 3 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. W pierwszej kolejności zawierane są umowy najmu lokali socjalnych z osobami, którym sąd nakazał opróżnienie lokalu i orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

6. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres jednego roku.

7. Z osobami, które po ustaniu stosunku najmu lokalu socjalnego przekroczyły kryterium dochodowe określone w ust. 3 może być zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 8**

### **Zasady wynajmu lokali zamiennych**

**§ 12.** Lokale zamienne przeznaczają się w pierwszej kolejności osobom:

- 1) podlegającym przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub remontu;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

**§ 13. 1.** Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny lub w innych zasobach za zgodą wynajmującego.

2. W przypadku, zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia.

3. Zamianie nie podlegają lokale socjalne.

## **Rozdział 9**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 14. 1.** Wniosek o wynajem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego wnioskodawca składa w Urzędzie Miasta Brzeziny.

2. Wniosek podlega sprawdzeniu czy wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały na terenie Miasta Brzeziny. W przypadku braku zameldowania wnioskodawca powinien wykazać, że co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku zamieszkuje na terenie Miasta Brzeziny z zamiarem stałego pobytu.

3. Burmistrz Miasta powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową sprawującą kontrolę społeczną w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajem lokali.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przedkłada Burmistrzowi Miasta propozycje kandydatów do zawarcia umów najmu opróżnionych lokali.

5. Burmistrz Miasta po zapoznaniu się z propozycjami Społecznej Komisji Mieszkaniowej, dokonuje wyboru przyszłego najemcy lokalu i podaje informację do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeniowej Urzędu Miasta Brzeziny przez okres 7 dni.

6. W terminie 7 dni od daty wywieszenia informacji można składać do Burmistrza Miasta na piśmie uwagi i zastrzeżenia dotyczące wyboru najemcy lokalu.

7. Burmistrz Miasta rozpatruje wniesione uwagi i zastrzeżenia po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Zapisów ust. 4-7 nie stosuje się do wynajmu lokali osobom:

- 1) uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego na podstawie wyroku sądowego;
- 2) uprawnionym do otrzymania lokalu zamiennego;

3) w związku z zamianą lokali.

9. Osobie spełniającej wymogi do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony albo lokalu socjalnego składa się ofertę zawarcia umowy najmu lokalu, a w razie odmowy jej przyjęcia, składa się kolejną ofertę wynajmu lokalu, z zastrzeżeniem ust. 10. W przypadku odmowy przyjęcia również drugiej oferty, osoba traci uprawnienie do przedłożenia jej kolejnej oferty zawarcia umowy najmu lokalu.

10. Osobie, której sąd nakazał opróżnienie lokalu i orzekł o jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, składa się jedną ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

## **Rozdział 10** **Obniżki czynszu**

**§ 15. 1.** Burmistrz Miasta Brzeziny może obniżyć wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieokreślony w przypadku, gdy:

- 1) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:
  - a) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
  - b) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 2) nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 3) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba że spłaca zaległości w ratach na podstawie zawartej umowy.

2. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy i ustala się w wysokości:

- 1) 40% w przypadku gdy dochód wynosi:
  - a) poniżej 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) poniżej 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 30% w przypadku gdy dochód wynosi:
  - a) 50% - 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 40% - 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Czynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki, nie może być niższy niż gdyby był liczony dla lokalu socjalnego według obowiązującej stawki czynszu dla lokali socjalnych.

**§ 16.** Traci moc:

- 1) uchwała nr XXXVIII/13/02 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 lutego 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Brzeziny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 90, poz. 1613);
- 2) uchwała nr VI/17/03 z dnia 27 marca 2003 roku zmieniająca uchwałę nr XXXVIII/13/02 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 lutego 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Brzeziny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 120, poz. 1213).

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

**§ 18.** Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Brzeziny.

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

Przewodniczący Rady  
Grzegorz Kędzia