



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 21 lipca 2016 r.

Poz. 3403

UCHWAŁA NR XXIII/201/16 RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE

z dnia 30 czerwca 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, 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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 oraz poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8) Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I Postanowienia ogólne

Rozdział 1 Definicja pojęć

§ 1. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa 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, z późn. zm.);
- 2) lokal mieszkalny - lokalem mieszkalnym jest lokal wynajmowany na czas oznaczony i czas nieoznaczony;
- 3) lokal mieszkalny pełnostandardowy - lokal znajdujący się w budynkach z pełnym wyposażeniem technicznym, oprócz lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, znajdujących się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) lokal socjalny wynajmowany na czas oznaczony - lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 5) lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 6) tymczasowe pomieszczenie wynajmowane na czas oznaczony - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 7) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 8) średni dochód miesięczny - średni dochód ustalony z okresu 3 miesięcy poprzedzających okres kwalifikacji wniosku (dla wniosków złożonych w okresie od stycznia do czerwca będą to miesiące: kwiecień, maj i czerwiec, a dla wniosków złożonych w okresie od lipca do grudnia - miesiące: październik, listopad i grudzień);

- a) za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego;
- 9) okres zamieszkiwania na terenie Miasta Bełchatowa – jest to okres liczony do dnia 30 czerwca (dla wniosków złożonych w I półroczu) i do 31 grudnia (dla wniosków złożonych w II półroczu);
- 10) centrum aktywności życiowej - Miasto Bełchatów uznaje się za centrum aktywności życiowej w przypadku udokumentowania przez wnioskodawcę łącznie następujących przesłanek:
- a) faktycznego zamieszkiwania na terenie Miasta Bełchatowa (za udokumentowanie faktycznego zamieszkiwania uznaje się m. in. posiadanie na terenie Miasta Bełchatowa zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy; zamieszkiwanie na terenie Miasta Bełchatowa można również udowodnić w inny sposób uznany przez Komisję Mieszkaniową za wiarygodny),
- b) w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym, pobierania przez nie nauki na terenie Miasta Bełchatowa;
- 11) skierowanie - dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa;
- 12) wstępna weryfikacja - ocena przedmiotowa i podmiotowa podania;
- 13) wizja lokalna - kontrola warunków mieszkaniowych w miejscu zameldowania wnioskodawcy;
- 14) osoba niepełnosprawna - osoba niepełnosprawna w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju;
- 15) Komisja Mieszkaniowa - komisja, w skład której wchodzi: pracownik Wydziału Spraw Lokalowych, pracownik MOPS oraz osoby delegowane przez Radę Miejską w Bełchatowie.

Rozdział 2

Zakres przedmiotowy uchwały

§ 2. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy.

2. Postanowienia uchwały mają także zastosowanie do lokali nie stanowiących mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa, jeżeli znajdują się w nieruchomościach będących w faktycznym władaniu Miasta.

§ 3. W mieszkaniowym zasobie Miasta Bełchatowa wyodrębnia się następujące grupy lokali:

- 1) lokale mieszkalne pełnostandardowe;
- 2) lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, znajdujące się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony;
- 4) tymczasowe pomieszczenia wynajmowane na czas oznaczony;
- 5) lokale zamienne.

Rozdział 3

Warunki oraz kryteria obowiązujące przy kwalifikowaniu wniosków do zawarcia umowy najmu

§ 4. 1. Przyjmuje się warunki oraz kryteria wspólne dla grup lokali określonych w § 3 pkt 1, 2 i 3 niniejszej uchwały.

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uważa się za spełnione, jeżeli:

- a) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Miasta Bełchatowa przez okres nie krótszy niż ostatnie 3 lata, przy czym wymaga się potwierdzenia tego faktu zameldowaniem na pobyt stały lub
 - b) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Miasta Bełchatowa przez okres nie krótszy niż ostatnie 5 lat, posiadając w tym okresie udokumentowane „centrum aktywności życiowej”, prowadzone na terenie Miasta Bełchatowa;
- 2) kryterium trudnych warunków mieszkaniowych, które uważa się za spełnione, jeżeli:
- a) w miejscu zameldowania na pobyt stały powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 5,50 m². Jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna powierzchnię pokoi przyjmowaną do wyliczeń zmniejsza się o 5,50 m²,
 - b) w przypadku braku zameldowania na pobyt stały warunki określa się według ostatniego miejsca zameldowania na pobyt stały. W przypadku braku takiej możliwości warunki uznaje się za trudne jeżeli od daty wymeldowania minęło 5 lat licząc do dnia 30 czerwca dla wniosków złożonych w I półroczu i do dnia 31 grudnia dla wniosków złożonych w II półroczu;
- 3) kryterium dochodu, które uważa się za spełnione, jeżeli:
- a) w odniesieniu do lokali pełnostandardowych:
 - średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest równy lub wyższy od 100% i nie przekracza 300% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie wieloosobowym oraz jest równy lub wyższy od 125% i nie przekracza 350% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie jednoosobowym,
 - średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w przypadku rodziny posiadającej troje i więcej dzieci, jest równy lub wyższy od 80 % i nie przekracza 300 % kwoty wymienionej w poprzednim punkcie,
 - b) w odniesieniu do lokali o obniżonym standardzie:
 - średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest równy lub wyższy od 70% i nie przekracza 200% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie wieloosobowym oraz jest równy lub wyższy od 95% i nie przekracza 250% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie jednoosobowym,
 - c) w odniesieniu do lokali socjalnych:
 - średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest niższy od 70% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie wieloosobowym i niższy od 95% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) najemcą lokalu mieszkalnego należącego do grupy określonej w Dziale II, III, i IV może zostać osoba, która nie posiada jak również nie zbyła w okresie ostatnich 5 lat, na rzecz innych osób, podmiotów, prawa własności/współwłasności, spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa najmu lokalu;
- 5) najemcą lokalu może być osoba prowadząca samodzielne gospodarstwo domowe lub osoby będące w związku małżeńskim.

DZIAŁ II

Lokale mieszkalne pełnostandardowe

§ 5. 1. Lokale mieszkalne pełnostandardowe wynajmowane na czas nieoznaczony przeznaczane są:

- 1) a wynajem dla osób:
 - a) występujących o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy,

- b) występujących o zamianę zajmowanego lokalu na lokal większy, jeżeli spełniony jest warunek określony w § 4 pkt 2 lit. a i pkt 3 lit. a oraz nie występują zaległości w opłatach z tytułu użytkowania dotychczasowego mieszkania,
- c) występujących o zamianę zajmowanego lokalu wymienionego w Dziale II lub Dziale III na inny ze względu na stan zdrowia, jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, a niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub na innej kondygnacji,
- d) występujących o zamianę zajmowanego dotychczas lokalu wymienionego w Dziale III na lokal pełno-standardowy, jeżeli okres zamieszkiwania w tym lokalu wynosi minimum 10 lat, nie występują zaległości z tytułu użytkowania mieszkania przez okres ostatnich 3 lat i zarządca nieruchomości wydał pozytywną opinię w zakresie przestrzegania zasad porządku publicznego i spełniających jedno z niżej wymienionych kryteriów:
 - rodziny wychowujące troje i więcej dzieci,
 - w dotychczasowym miejscu zamieszkania powierzchnia pokoi nie przekracza 7 m² na osobę,
- e) wyrażających zgodę na zamianę w celu uzyskania przez Miasto Bełchatów lokalu odpowiadającego pilnym potrzebom Miasta Bełchatowa,
- f) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych, na inne lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa wymienionych w Dziale II lub Dziale II i III, jak również na lokale pozostające w dyspozycji innych niż Miasto Bełchatów podmiotów, pod warunkiem, że:
 - strony uzyskały zgodę dysponentów lokali,
 - strona posiadająca lokal w dyspozycji innego niż Miasto Bełchatów podmiotu nie jest obciążona zadłużeniem z tytułu jego użytkowania,
 - nie dokonuje się wzajemnej zamiany mieszkań, gdzie stroną jest wnioskodawca dysponujący tytułem własności lokalu bądź domu jednorodzinnego,
 - dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na dokonanie wzajemnej zamiany mieszkań w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa,
- g) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych wymienionych w Dziale II lub Dziale II i III, gdzie jedna ze stron nie posiada tytułu prawnego w związku z zadłużeniem, pod warunkiem spłaty tego zadłużenia;

2) na sprzedaż.

§ 6. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, oddawane są w najem na czas nieoznaczony dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej, poza przypadkami określonymi w § 5 lit. f, g.

DZIAŁ III

Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, znajdujące się w budynkach położonych przy ulicy Czaplinieckiej nr 5, nr 44d, nr 100, nr 100a, nr 100b i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej

§ 7. Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, znajdujące się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej przeznaczone są dla osób:

- 1) spełniających łącznie kryteria określone w § 4 pkt 1, 2 i 3 lit. b;
- 2) występujących o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy;
- 3) występujących o zamianę zajmowanego lokalu na lokal większy, jeżeli spełniony jest warunek określony w § 4 pkt 2 lit. a i pkt 3 lit. b i nie występują zaległości w opłatach z tytułu użytkowania dotychczasowego mieszkania;

- 4) występujących o zamianę zajmowanego lokalu na inny wymieniony w Dziale III i II ze względu na stan zdrowia, jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, a niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub na innej kondygnacji;
- 5) wyrażających zgodę na zamianę w celu uzyskania przez Miasto Bełchatów lokalu odpowiadającego pilnym potrzebom Miasta Bełchatowa;
- 6) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych, na inne lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa wymienionych w Dziale III lub Dziale III i II, jak również na lokale pozostające w dyspozycji innych niż Miasto Bełchatów podmiotów, pod warunkiem, że:
 - strony uzyskały zgodę dysponentów lokali,
 - strona posiadająca lokal w dyspozycji innego niż Miasto Bełchatów podmiotu nie jest obciążona zadłużeniem z tytułu jego użytkowania,
 - nie dokonuje się wzajemnej zamiany mieszkań, gdzie stroną jest wnioskodawca dysponujący tytułem własności lokalu bądź domu jednorodzinnego,
 - dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na dokonanie wzajemnej zamiany mieszkań w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa;
- 7) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych wymienionych w Dziale III lub Dziale III i II, gdzie jedna ze stron nie posiada tytułu prawnego w związku z zadłużeniem, pod warunkiem spłaty tego zadłużenia;
- 8) opuszczających dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności, o ile wywodzą się z terenu Miasta Bełchatowa;
- 9) które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z powodu wzrostu dochodów gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w niniejszej uchwale, uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego, nie uzyskały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz spełniają kryterium dochodu określone w § 4 pkt 3 lit. b. Umowa może być zawarta na lokal dotychczasowy lub inny;
- 10) innych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wymagających odrębnego potraktowania, zgodnie z wnioskiem Komisji Mieszkaniowej.

§ 8. Lokale mieszkalne, o których mowa w niniejszym Dziale, oddawane są w najem dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej poza przypadkami określonymi w § 7 pkt 6, 7.

DZIAŁ IV

Lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony

§ 9. Lokale socjalne przeznaczane są dla osób:

- 1) spełniających łącznie kryteria określone w § 4 pkt 1, 2, 3 lit. c;
- 2) zobowiązanych do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu w związku z wyrokiem sądowym orzekającym eksmisję z prawem do lokalu socjalnego;
- 3) zajmujących mieszkania bez tytułu prawnego, a wyrażających zgodę na przekwaterowanie do lokalu socjalnego, spełniających warunek określony w § 4 pkt 3 lit. c;
- 4) które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 5) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali socjalnych spełniających warunek określony w § 4 pkt 3 lit. c;
- 6) występujących o zamianę na lokal socjalny mniejszy, spełniających warunek określony w § 4 pkt 3 lit. c;
- 7) występujących o zamianę na lokal socjalny większy, o ile w obecnie zajmowanym lokalu istnieją trudne warunki mieszkaniowe i spełniają warunek określony w § 4 pkt 3 lit. c;

- 8) które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania tymczasowego pomieszczenia wynajmowanego na czas oznaczony o ile spełniają warunki uzasadniające oddanie w najem lokalu socjalnego i nie obciąża ich zadłużenie z tytułu użytkowania dotychczasowego pomieszczenia;
- 9) inne indywidualne, szczególnie uzasadnione, przypadki wymagające odrębnego potraktowania zgodnie z wnioskiem Komisji Mieszkaniowej.

§ 10. Lokale socjalne przeznaczane są dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej poza przypadkami określonymi w § 9 pkt 2, 3, 4, 5.

§ 11. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres w sytuacji kiedy rodzina nadal spełnia warunki uzasadniające oddanie w najem lokalu socjalnego, o ile:

- a) nie występują zaległości w opłatach z tytułu najmu tego lokalu,
- b) najemca bądź osoby zamieszkujące w lokalu stanowiącym przedmiot najmu nie naruszają zasad współżycia społecznego,
- c) strona nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, jak również innej własności, w której skład wchodziłby budynek mieszkalny.

2. Postępowanie wszczyna się na wniosek strony, nie wcześniej niż na miesiąc przed wygaśnięciem umowy.

§ 12. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonym standardzie. Lokalem socjalnym nie może być lokal podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 13. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 5 lat.

DZIAŁ V

Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane na czas oznaczony

§ 14. Tymczasowe pomieszczenia przeznaczane są, na wniosek komornika, dla osób wobec których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

§ 15. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na okres:

- 1) 6 miesięcy w odniesieniu do osób przekwaterowywanych z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa;
- 2) 1 miesiąca w odniesieniu do osób przekwaterowywanych z lokali innych niż określone w pkt 1.

§ 16. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia przedłuża się na kolejny okres, o ile osoba spełnia warunki uzasadniające oddanie w najem lokalu socjalnego oraz nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu dotychczas zajmowanego pomieszczenia tymczasowego.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia przedłuża się na okresy 6 miesięczne, przy czym umowę można przedłużyć nie więcej niż dwukrotnie.

§ 17. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się lokale o obniżonym standardzie. Tymczasowym pomieszczeniem nie może być lokal podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.

DZIAŁ VI

Lokale zamienne

§ 18. Lokale zamienne przeznaczane są dla osób:

- 1) podlegających przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa;
- 2) podlegających przekwaterowaniu z lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Bełchatowa w związku z konieczną naprawą, której zakres wymaga opróżnienia lokalu na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok;

- 3) podlegających przekwaterowaniu z lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Bełchatowa w związku z konieczną naprawą, remontem lub modernizacją, a zakres ich wykonania wymaga opróżnienia lokalu – wykwaterowanie na czas nieoznaczony na wniosek lokatora;
- 4) podlegających przekwaterowaniu w związku z realizacją inwestycji Miasta Bełchatowa, będących:
 - a) najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Bełchatowa,
 - b) właścicielami lub współwłaścicielami lokali lub budynków, którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości, w ramach rozliczenia finansowego z Miastem Bełchatów (wywłaszczenia), uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 5) które utraciły mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.

§ 19. Lokale mieszkalne, o których mowa w niniejszym Dziale, oddawane są w najem dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej poza przypadkami określonymi w § 18 pkt 2, 3, 5.

§ 20. Na lokale zamienne przeznacza się lokale wymienione w Dziale II, III, i IV. W odniesieniu do lokali zamiennych nie obowiązują warunki oraz kryteria stosowane przy kwalifikowaniu wniosków do zawarcia umów najmu.

DZIAŁ VII

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

Rozdział 1 Wniosek

§ 21. Podstawą wszczęcia sprawy o najem lokalu jest indywidualne podanie złożone przez zainteresowaną osobę.

§ 22. Podanie podlega wstępnej weryfikacji w ciągu 30 dni od daty jego wpływu. W tym też terminie wnioskodawca otrzymuje pisemną informację potwierdzającą przyjęcie wniosku do rozpatrzenia oraz dokumenty do uzupełnienia: druk „dane o lokalu” oraz druk „zaświadczenia o dochodach”. Wnioskodawca dokumenty te powinien uzupełnić i dostarczyć do Wydziału Spraw Lokalowych w terminie określonym w otrzymanym piśmie.

§ 23. Dokumenty wymienione w § 22 powinny być kompletne i potwierdzone przez podmioty określone w tych drukach.

§ 24. Niedopełnienie wymogów określonych § 23 spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

Rozdział 2 Weryfikacja wniosków

§ 25. W celu poddania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej, rozpatrywanie wniosków odbywa się przy udziale Komisji Mieszkaniowej.

§ 26. Ocena warunków mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej. Prezydent Miasta Bełchatowa w drodze zarządzenia określi zasady kwalifikacji punktowej.

§ 27. Wnioski w sprawach mieszkaniowych złożone w Urzędzie Miasta w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca danego roku podlegają rozpatrzeniu do 15 października danego roku, a złożone od 1 lipca do 31 grudnia danego roku podlegają rozpatrzeniu do 15 kwietnia roku następnego.

§ 28. Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy ocenia się na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz danych uzyskanych z systemów informatycznych Urzędu Miasta Bełchatowa oraz innych źródeł.

§ 29. Do określania warunków mieszkaniowych w lokalu bierze się pod uwagę wyłącznie osoby, które spełniają kryterium zamieszkiwania. Obowiązek ten nie dotyczy małżonka oraz dzieci osób zameldowanych i zamieszkujących w tym lokalu.

§ 30. W przypadku różnych miejsc zameldowania na pobyt stały wnioskujących o mieszkanie współmałżonków, warunki mieszkaniowe określa się z obu miejsc. W przypadku faktycznego zamieszkiwania współmałżonków w jednym z miejsc ich stałego zameldowania, co zostanie potwierdzone podczas wizji lokalnej, przy rozpatrywaniu wniosku brane są pod uwagę warunki mieszkaniowe panujące w tym miejscu. Jeżeli małżonkowie nie zamieszkują wspólnie pod żadnym z adresów zameldowania na pobyt stały, przy rozpatrzeniu wniosku są brane pod uwagę gorsze warunki mieszkaniowe występujące w jednym z miejsc zameldowania na pobyt stały współmałżonków. Pierwszeństwo w kwalifikacji mają rodziny, gdzie trudne warunki mieszkaniowe występują w obu miejscach zameldowania.

§ 31. Jeżeli lokal mieszkalny nie ma wydzielonej kuchni, do określenia kryterium trudnych warunków mieszkaniowych przyjmuje się powierzchnię pokoi pomniejszoną o 5,50 m².

§ 32. Wnioski, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale podlegają dodatkowej ocenie podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w miejscu zameldowania wnioskodawcy.

Rozdział 3

Sporządzanie i realizacja list mieszkaniowych

§ 33. 1. Osoby, których wnioski uzyskały pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej, umieszczane są na projektach list mieszkaniowych z zastrzeżeniem postanowień § 6 i § 14. Komisja Mieszkaniowa sporządza projekty list mieszkaniowych. Wszystkie osoby, które złożyły kompletne wnioski o najem lokalu mieszkalnego, winy być poinformowane o sporządzeniu przez komisję projektów list oraz o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

2. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Prezydent Miasta Bełchatowa ustala w drodze zarządzenia ostateczne listy mieszkaniowe. Ostateczne listy mieszkaniowe są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w budynku Urzędu Miasta Bełchatowa oraz opublikowaniu w internecie.

3. Wielkość rocznych list mieszkaniowych powinna być dostosowana do możliwości mieszkaniowych Miasta Bełchatowa ustalonych na podstawie odzysku mieszkań w ostatnich 5 latach.

4. W pierwszej kolejności na listach mieszkaniowych umieszcza się osoby, które w ramach kwalifikacji punktowej, wymienionej w § 26, uzyskały największą ilość punktów.

§ 34. Realizacja list mieszkaniowych polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. W razie odmowy ze strony osoby znajdującej się na liście, przedstawia się drugą ofertę. W przypadku nieprzyjęcia żadnej z dwóch propozycji zawarcia umowy, osobę skreśla się z listy.

§ 35. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się wg daty ich sporządzania z uwzględnieniem składu osobowego rodziny lub ich sytuacji rodzinnej.

§ 36. Osoby ujęte na liście mieszkaniowej, do chwili realizacji mogą być poddane weryfikacji w zakresie zmiany ich sytuacji materialnej lub warunków mieszkaniowych.

§ 37. Prezydent Miasta Bełchatowa może w uzasadnionych przypadkach sporządzić listę uzupełniającą, która spełnia kryteria zawarte w § 33 ust. 1 i 2.

§ 38. Stwierdzenie, że wnioskodawca podał nieprawdę lub zataił dane, dotyczące jego sytuacji mieszkaniowej i materialnej, istotne przy opracowywaniu list, skutkuje skreśleniem z listy mieszkaniowej.

DZIAŁ VIII

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

Rozdział 1

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 39. 1. Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego pełnostandardowego wynajmowanego na czas nieoznaczony lub lokalu mieszkalnego o obniżonym standardzie, znajdującego się w budynkach położonych przy ul. Czaplickiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej, utracony z powodu zaległości w opłatach za

najem lokalu, można przywrócić na wniosek byłego najemcy bądź współnajemcy, w przypadku uregulowania wszystkich zaległości oraz wnoszenia na bieżąco odszkodowania.

2. Tytuł prawny do lokalu socjalnego wynajmowanego na czas oznaczony, utracony z powodu zaległości w opłatach za najem, przywraca się na wniosek byłego najemcy bądź współnajemcy, w przypadku uregulowania wszystkich zaległości oraz wnoszenia na bieżąco odszkodowania.

3. W przypadku, kiedy utrata tytułu prawnego jest wynikiem rozwiązania umowy najmu i zarządca nie uzyskał jeszcze wyroku orzekającego eksmisję, tytuł prawny można przywrócić po spłacie minimum połowy zadłużenia (należności głównej) i zawarcia ugody na ratalną spłatę pozostałej części. Ponowna utrata tytułu prawnego z powodu zadłużenia w okresie kolejnych 5 lat, powoduje zastosowanie regulacji zawartej w ust. 1 i 2.

4. Dopuszcza się odmowę przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po spłacie zadłużenia, jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.

5. Informację na temat spłaty zadłużenia oraz bieżącej regulacji należnych opłat z tytułu użytkowania lokalu należy uzyskać w formie pisemnej od zarządcy komunalnych zasobów mieszkaniowych.

§ 40. Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, utracony z innego powodu niż zaległości w opłatach za najem lokalu można przywrócić na wniosek byłego najemcy bądź współnajemcy w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Rozdział 2

Nabycie tytułu prawnego po śmierci najemcy

§ 41. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa, umowę najmu sporządza zarządca domu w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku pozostania w lokalu osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa po śmierci najemcy, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu, jeżeli zamieszkiwały w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, jak również innej własności/współwłasności oraz nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Zamieszkiwanie powinno być potwierdzone zameldowaniem bądź udokumentowane przez zarządcę i stwierdzone podczas wywiadu środowiskowego. Dodatkowym warunkiem jest brak zaległości w opłatach za zajmowany lokal.

3. W odniesieniu do osób pozostających w lokalu po śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu z powodu zaległości w opłatach za najem, umowa może być zawarta z nimi pod warunkiem, że należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, stale zamieszkiwały z byłym najemcą przez okres ostatnich pięciu lat do chwili jego śmierci, uregulowały wszystkie zaległości i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, jak również innej własności/współwłasności.

Rozdział 3

Regulacja tytułu prawnego do lokalu opuszczonego przez najemcę

§ 42. 1. W odniesieniu do osób pozostających w lokalu po wyprowadzeniu się (jego opuszczeniu i wymeldowaniu się) najemcy, umowa może być zawarta z byłym współmałżonkiem, z dziećmi najemcy lub jego współmałżonką, innymi osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobami, które pozostawały w faktycznym pożyciu z najemcą. Wymienione osoby wstępują w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą przez okres ostatnich pięciu lat, do chwili jego wyprowadzenia się, a warunki w nowym miejscu zamieszkania najemcy bądź istotna zmiana sytuacji rodzinnej nie pozwalają na wspólne zamieszkanie oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, jak również innej własności/współwłasności. Zawarcie umowy może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu lub mniejszego, w przypadku, gdy zajmowany lokal posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową dla pozostających osób.

2. W odniesieniu do osób pozostających w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy, którego miejsce pobytu nie jest znane od co najmniej 5 lat, co zostało stwierdzone przez właściwe organy (sąd, policja, itp.), umowa najmu może być zawarta z dziećmi najemcy pozostającymi w lokalu, w oparciu o stosowny wniosek.

3. Warunkiem nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 jest brak zadłużenia czynszowego oraz nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu, budynku lub jego części położonego na terenie Miasta Bełchatów. Ponadto średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie może przekraczać 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i nie może przekroczyć 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

5. Informację na temat wnoszenia należnych opłat z tytułu użytkowania lokalu należy uzyskać w formie pisemnej od zarządcy budynku.

DZIAŁ IX

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 43. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², oddaje się w najem dla rodzin według zasad określonych w Dziale II lub przeznaczają się na sprzedaż.

DZIAŁ X

Obniżki czynszu

§ 44. W przypadku osiągnięcia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej dopuszcza się możliwość stosowania obniżek czynszu według zasad określonych w stosownej uchwale.

DZIAŁ XI

Bank zamian

§ 45. 1. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa prowadzi bank zamian umożliwiający rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych.

2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Urzędu Miasta Bełchatowa i na stronie internetowej Urzędu.

3. Oferta zamian zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie.

4. Bank zamian nie pobiera opłat za umieszczone w nim ogłoszenia.

5. Ogłoszenia umieszczane w banku zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

DZIAŁ XII

Postanowienia końcowe

§ 46. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu z wyłączeniem najmu pomieszczenia tymczasowego, lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy w związku z zamianą lokalu, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji ustala Prezydent Miasta Bełchatowa.

§ 47. Traci moc uchwała nr XXVIII/237/2012 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bełchatowa.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Bełchatowie
Elżbieta Naturalna