



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 stycznia 2017 r.

Poz. 407

UCHWAŁA NR XXVIII/251/16 RADY GMINY W PARZĘCZEWIE

z dnia 29 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy w Parzęczewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Parzęczew.

2. W skład zasobu, o którym mowa w ust. 1 wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Parzęczew.

3. Mieszkaniowym zasobem Gminy Parzęczew gospodaruje Wójt Gminy zgodnie z niniejszymi zasadami.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy rozumieć ustawę 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);
- 2) kodeksie cywilnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm.);
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.);
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o najem lokalu oraz członków jej rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt 1 ppkt a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 887, z późn. zm.).

§ 2. 1. Przez lokal rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

2. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem:

- 1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 125% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 175 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) socjalnego nie może przekraczać 50% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury, w uzasadnionych przypadkach, może być zastosowana obniżka czynszu na czas określony do 10% stawki obowiązującego czynszu.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym kryteria określone w § 3 ust.1 pkt 1, a ponadto spełniającym co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) opuścili dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie mający możliwości powrotu do lokalu, w którym są lub byli zameldowani na pobyt stały;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój;
- 4) znajdują się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom spełniającym kryteria określone w § 3 ust.1 pkt 2, a ponadto spełniającym co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny lub budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 4) są bezdomne.

2. Umowa najmu na lokal socjalny może być zawarta na okres do 3 lat.

3. Po upływie okresu na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć kolejną umowę pod warunkiem, że najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o złożone wnioski, zamiany zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali, o których mowa w ust.1 wymaga pisemnej zgody Wójta na jej dokonanie.

3. Odmowa wyrażenia zgody, o której mowa w ust.2 następuje w formie pisemnej.

4. Zamiana może również polegać na zabezpieczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 4 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do realizacji.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.

7. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu składają wniosek w Urzędzie Gminy w Parzęczewie, który powinien zawierać:

- a) opis sytuacji życiowej uzasadniającej ubieganie się o lokal z zasobu gminy,
- b) dokumenty potwierdzające dochody na poziomie kwalifikującym do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego,
- c) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku (np. orzeczenie o stopniu niepełnosprawności).

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

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

§ 9. 1. W celu rozpatrywania wniosków o zawarcie umów najmu lokali Wójt może powołać zespół opiniujący składający się z pracowników Gminnego Ośrodka Pomocy, pracowników Zakładu Gospodarki Komunalnej i pracowników Urzędu Gminy w liczbie od 3 do 5 osób.

2. Do zadań zespołu opiniującego, należy:

- a) sprawdzanie dotychczasowych warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z zasobów gminy,
- b) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

3. W oparciu o opinię zespołu opiniującego, Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lub zamianie lokalu.

4. W przypadku, jeżeli osoba, której został wskazany lokal odmówi zawarcia umowy najmu tego lokalu, lokal zostanie wskazany kolejnej osobie z listy. Jeżeli osoba dwukrotnie odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, osobę tę skreśla się z listy osób oczekujących na przydział 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

§ 10. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu i pozostania w nim osób zameldowanych i zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej 10 lat, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu: zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, dzieci współmałżonka, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały oraz spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1 pkt 1.

2. Uprawnione osoby powinny złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu lub lokal opuścić.

3. W przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, w stosunek najmu wstępują osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, tj. małżonek nie będący 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, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą w chwili jego śmierci.

4. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 i 3, stosunek najmu wygasa.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 11. Nie ustala się kryteriów ze względu na brak w mieszkaniowym zasobie Gminy lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parzęczew.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Parzęczewie

Władysław Krawczyk