



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 26 kwietnia 2023 r.

Poz. 3512

UCHWAŁA NR LXVI/464/23 RADY MIEJSKIEJ W DZIAŁOSZYNI

z dnia 31 marca 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Działoszyn”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, poz. 975, poz. 1561, poz. 2456) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Działoszyn”, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Działoszyні

mgr inż. Kazimierz Środa

Załącznik do uchwały Nr LXVI/464/23

Rady Miejskiej w Działoszynie

z dnia 31 marca 2023 r.

ASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY DZIAŁOSZYN

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Opracowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Działoszyn, jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 172).

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Miasta i Gminy.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Działoszyn. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczone na:

- a) lokale mieszkalne,
- b) lokale socjalne,
- c) lokale zamienne.

4. Niniejszy regulamin określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Działoszyn, w tym kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, w celu wykonywania zadań Gminy określonych przepisami prawa.

5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Działoszyn mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej Gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 170% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, stanowi średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Do rozpatrywania kryteriów o których mowa w ust. 2 i 3 bierze się wysokość emerytury, aktualnej na dzień składania wniosku o przyznanie lokalu.

5. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

6. Za gospodarstwo domowe i jego dochód, o którym mowa ust. 2 i 3, należy rozumieć gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2021 z późn. zm.).

7. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 55% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Najem lokalu mieszkalnego może być zawarty z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub których warunki zamieszkiwania kwalifikują się do poprawy.

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uważa się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkuje tyle osób, że na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi w wieloosobowym gospodarstwie domowym lub mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
- 3) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 4) nie jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i powoduje utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

Rozdział 4

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały, a jednocześnie spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

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

§ 5. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Burmistrza Miasta i Gminy.

2. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy można dokonywać z osobami:

- 1) z nadmiernego zagęszczenia lokalu;
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu;

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących;

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

5. Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zamieszkującymi lokale w innych zasobach jest:

- 1) zachowanie minimalnych powierzchni określonych dla lokalu socjalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany;
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

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

§ 6. 1. Najem lokali mieszkalnych może nastąpić poprzez złożenie wniosku w Urzędzie Miasta i Gminy Działoszyn przez osobę zainteresowaną.

2. Wniosek o najem powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem;
- 2) opis obecnej sytuacji mieszkaniowej, życiowej uzasadniającej przyczyny ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 3) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku (np. orzeczenie o stopniu niepełnosprawności);
- 4) oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i o liczbie osób przebywających w miejscu zamieszkania.

4. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy:

- 1) najmu na czas nieoznaczony;
- 2) najmu socjalnego;
- 3) najmu lokalu tymczasowego.

5. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy.

6. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi Miasta i Gminy Działoszyn, Burmistrz powołuje Gminną Społeczną Komisję Mieszkaniową. Tryb pracy i skład komisji określa się w drodze zarządzenia.

7. Gminna Społeczna Komisja Mieszkaniowa ma prawo do kontroli prawidłowości rozpatrywania wniosków i przydziału lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

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

§ 7. 1. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 5 lat;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu;
- 4) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym;
- 5) Spełniają kryterium dochodowe o którym mowa w § 2.

Rozdział 8

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

§ 8. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom;
- 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań Gminy

§ 9. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 447 z późn. zm.).

2. Burmistrz po zaciągnięciu opinii Gminnej Społecznej Komisji Mieszkaniowej, podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu na cele, o których mowa w ust. 1.