

**UCHWAŁA NR VI/58/19  
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy  
Konstantynów Łódzki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 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 2018 r. poz. 1234, poz. 1496 i poz. 756) **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konstantynów Łódzki, tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Konstantynów Łódzki oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Konstantynów Łódzki przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także na lokale zamienne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe w wypadkach określonych w ustawie.

§ 2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.);
- 2) gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć gminę Konstantynów Łódzki;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego;
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim;
- 5) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Konstantynów Łódzki;
- 6) osobie niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych – osobę nieposiadającą tytułu prawnego do lokalu, zamieszkujejącą w lokalu o małej powierzchni lub posiadającą tytuł prawny do lokalu, ale niemogącej skorzystać ze swojego prawa do lokalu (zbyt mały udział prawa własności) lub zamieszkujejącą w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 7) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie gminy Konstantynów Łódzki z zamiarem pobytu stałego (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być udokumentowany zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie gminy Konstantynów Łódzki;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkujejącymi i gospodarującymi;

- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury w dniu złożenia wniosku o mieszkanie, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 10) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zm.);
- 11) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony**

§ 3. 1. Za osoby spełniające warunki do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony z zasobu gminy uważa się osoby pełnoletnie, które łącznie spełniają poniższe kryteria:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) stanowią członka wspólnoty samorządowej gminy;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) osiągają dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego nie przekraczający 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200 % w gospodarstwie jednoosobowym;
- 5) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę zamieszkującą przypada nie więcej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi w rozumieniu prawa budowlanego, a w przypadku osób z trwałym inwalidztwem poruszających się na wózku inwalidzkim lub dziecka specjalnej troski powierzchnia przypadająca na tę osobę nie może przekroczyć 12 m<sup>2</sup>.

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą zostać oddane w najem w pierwszej kolejności osobom, które (kolejność alfabetyczna):

- 1) nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, a spełniają kryteria określone w § 4 niniejszej uchwały;
- 2) opuszczają Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy oraz nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio lub ich potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone;
- 3) podlegają przekwaterowaniu z dotychczas zajmowanego lokalu do lokalu zamiennego bez względu na sytuację materialną określoną w § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały z powodu przeznaczenia budynku lub lokalu na inne potrzeby wynikające z działań gminy;
- 4) pozbawione są mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 5) są bezdomne lub opuszczają zakład karny pod warunkiem, że ostatnim miejscem ich pobytu była gmina;
- 6) spełniają warunki określone w § 4 ust. 1 pkt 1- 4 uchwały i zamieszkują w budynku, do którego gmina utraciła tytuł prawny na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) spełniają warunki określone w § 4 ust. 1 pkt 1- 4 uchwały i posiadają prawomocny wyrok sądowy potwierdzający stosowanie wobec nich przemocy w rodzinie;
- 8) zamieszkują w budynku, który wymaga kapitalnego remontu;

9) zamieszkują w budynku, który podlega rozbiórce.

3. Przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego osoba, której zaproponowano przydział lokalu, zostaje poddana weryfikacji pod kątem spełniania kryteriów określonych w § 4.

§ 4. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji.

2. Kaucja wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia tego lokalu na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 5. 1. Ta sama osoba bądź małżonkowie nie mogą zajmować dwóch lub więcej lokali mieszkalnych, jeżeli przynajmniej jeden z lokali znajduje się w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy.

2. W razie naruszenia przepisu ust. 1 Burmistrz wypowie umowę najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami zobowiązując najemcę do opróżnienia i zdania mieszkania.

§ 6. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy do ich poprawy poprzez najem innego lokalu mieszkalnego to w szczególności:

1) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które:

- a) dysponuje powierzchnią mniejszą niż 7 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca,
- b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców,
- c) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- d) w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy powoduje utrudnienia w poruszaniu się.

2) pozbawienie mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

2. Na wniosek najemcy lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu zwolnionego dopuszcza się możliwość przyłączenia zwolnionego lokalu do lokalu najemcy, jeżeli:

- 1) powierzchnia użytkowa zwolnionego lokalu nie przekracza 20 m<sup>2</sup>,
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 7 m<sup>2</sup>.

§ 7. 1. Nowe umowy najmu lokali na czas nieoznaczony z osobami, które były już najemcami lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego, mogą być zawarte, jeśli osoby te:

- 1) nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali;
- 2) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy.

§ 8. 1. Gmina w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>.

2. Gmina nie wydziela ze swojego zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zamierania umów najmu socjalnego**

§ 9. 1. Za osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy uważa się osoby pełnoletnie, które łącznie spełniają poniższe kryteria:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 3) stanowią członka wspólnoty samorządowej gminy;
- 4) osiągają dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego, nie przekraczający 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % w gospodarstwie jednoosobowym;
- 5) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi w rozumieniu prawa budowlanego, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych 10 m<sup>2</sup>.

2. Umowy najmu socjalnego mogą zostać oddane w najem w pierwszej kolejności osobom, które (kolejność alfabetyczna):

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokalu na podstawie wyroku sądu przyznającego prawo do takiego lokalu;
- 2) są bezdomne;
- 3) znajdują się w niedostatku i spełniają kryteria, o których mowa w § 8 ust 1 pkt 4, wskutek czego dochód nie pozwala im na wynajęcie mieszkania na zasadach ogólnych.

3. Umowa najmu socjalnego zostaje zawarta na okres 1 roku.

4. Po upływie okresu najmu socjalnego z dotychczasowym najemcą:

- 1) w przypadku spełnienia kryteriów, o których mowa w ust. 1 można zawrzeć nową umowę najmu socjalnego na czas oznaczony nie dłuższy niż 1 rok;
- 2) w przypadku nie spełnienia kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 można zawrzeć nową umowę najmu socjalnego na czas oznaczony nie dłuższy niż 1 rok i wpisać go na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w przypadku spełnienia kryteriów, o których mowa w § 4 ust. 1.

§ 10. 1. Na najem socjalny przeznaczają się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych**

§ 11. 1. Pomieszczenia tymczasowe przeznaczają się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem wynikającym z art. 25d ustawy, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać;
- 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego;
- 3) wierzyciel albo osoba trzecia nie wskazała pomieszczenia tymczasowego.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady dokonywania wzajemnej zamiany**

§ 12. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy za zgodą Komisji mogą dokonać zamiany lokali pomiędzy sobą.

2. W przypadku, gdy strona zalega z zapłatą czynszu, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia.

3. Zamiana pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych, którzy należą do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana po uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli lokali.

4. Nie zezwala się na zamianę lokali, jeżeli w jej wyniku przypadają będzie mniej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na osobę.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, np. względy racjonalnej gospodarki lokalami, warunki zdrowotne uzasadniające konieczność poprawy warunków i ważnych powodów rodzinnych i społecznych, zamiana może polegać na przyznaniu wolnego lokalu mieszkalnego w zamian za dotychczas zajmowany przez najemcę lokal mieszkalny.

**§ 13.** Burmistrz, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, może zaproponować zamianę lokalu najemcy, bądź byłemu najemcy zalegającemu z opłatami z tytułu najmu lokalu, przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję wskazując wolny lokal o standardzie lokalu socjalnego, jeżeli okoliczności wskazują, że w wyniku postępowania sądowego zapadłby wyrok z obowiązkiem zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego.

**§ 14.** Umowy najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych nie mogą być przedmiotem zamiany.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania wniosków**

**§ 15. 1.** Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony lub najem socjalny składa się do Burmistrza.

2. Zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony, najem socjalny lub pomieszczenie tymczasowe przez Burmistrza poprzedzone jest wskazaniem osoby do zawarcia umowy najmu przez Komisję Mieszkaniową.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu poddaje się weryfikacji aktualizacyjnej na podstawie pisemnego oświadczenia wnioskodawcy. Termin złożenia obowiązkowego oświadczenia upływa z dniem 30 września każdego roku.

4. Nieprzedłożenie informacji, o których mowa w ust. 3, skutkuje skreśleniem oczekującego na zawarcie umowy najmu z projektu listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpili po śmierci najemcy**

**§ 16. 1.** W przypadku opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub śmierci najemcy i braku osób, o których mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, Komisja może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobami, które w dniu śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę nie były uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu i spełniają łącznie poniższe kryteria:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 5 lat;
- 2) spełniają kryteria wymienione w § 4 niniejszej uchwały;
- 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu;
- 4) w przypadku zadłużenia pozostawionego przez dotychczasowego najemcę przed zawarciem umowy dokonają całkowitej spłaty zobowiązań wobec właściciela z tytułu dotychczasowego

najmu lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami uwzględniając zapisy art. 688 Kodeksu Cywilnego;

5) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub, z którymi nie została zawarta umowa najmu w trybie ust 1, zobowiązane są bez wezwania i na własny koszt opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 2 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu.

### **Rozdział 8.**

#### **Warunki przywrócenia tytułu prawnego do lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie gminy**

§ 17. 1. Osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości czynszowych, można przywrócić tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli dokona spłaty zobowiązań wobec właściciela z tytułu dotychczasowego najmu lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami.

2. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego lub osobie pełnoletniej, która była zameldowana na pobyt stały i zamieszkiwała faktycznie wspólnie z byłym najemcą, która została objęta wyrokiem sądowym nakazującym opróżnienie lokalu, można przywrócić tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli dokona spłaty zobowiązań wobec właściciela z tytułu dotychczasowego najmu lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami.

### **Rozdział 9. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 18. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 160 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 110 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki określone w ust. 1 nie dotyczą umów najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

3. Warunki obniżenia czynszu określa odrębna uchwała.

### **Rozdział 10.**

#### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych**

§ 19. 1. Lokal mieszkalny przeznaczony do zamieszkiwania dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać poniższe kryteria:

- 1) znajdować się na pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych;
- 2) być wyposażonym w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2. Osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności ruchowej lub poruszająca się na wózku inwalidzkim może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego kryteriów określonych w ust. 1.

## **Rozdział 11.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z póź. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z póź. zm.)

§ 21. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

§ 22. Traci moc Uchwała nr XVIII/156/12 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konstantynów Łódzki.

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



Przewodnicząca Rady  
Miejskiej  
w Konstantynowie  
Łódzkim

  
**Jadwiga Czekajewska**