

**UCHWAŁA NR XXVII/237/2020
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 26 listopada 2020 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 2020 r. poz. 713, poz. 1378) 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 2020 r. poz. 611) **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Ustala się 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 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 – osoba nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu, zamieszkująca w lokalu o małej powierzchni lub posiadająca tytuł prawny do lokalu, ale niemogąca skorzystać ze swojego prawa do lokalu (zbyt mały udział prawa własności) lub zamieszkująca w lokalu będącym w złym stanie technicznym;
- 7) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą 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 zamieszkującymi 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 2019 r. poz. 2133);
- 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, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wielkości dochodu

§ 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) 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;
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę zamieszkujejącą przypada nie więcej niż 7 m² 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 m².

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 § 3 ust. 1 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 § 3 ust. 1 pkt 3 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) spełniają warunki określone w § 3 ust. 1 pkt 1- 4 uchwały i zamieszkują w budynku, do którego gmina utraciła tytuł prawny na podstawie odrębnych przepisów.
- 6) zamieszkują w budynku, który wymaga kapitalnego remontu;
- 7) 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 § 3 ust 1.

§ 4. 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.

§ 5. 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 m² na jednego mieszkańca;
- b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
- c) 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 m²;
- 2) powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 7 m².

§ 6. 1. Gmina w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada lokali o powierzchni powyżej 80 m².

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

§ 7. 1. Nie częściej niż co 3 lata, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieokreślony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiągniętego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres trzech miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę zostaje podwyższony do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Rozdział 3.

Zasady zawierania umów najmu socjalnego

§ 8. 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 m² powierzchni użytkowej lub zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi w rozumieniu prawa budowlanego, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych 10 m².

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

1) są bezdomne lub opuszczają zakład karny pod warunkiem, że ostatnim miejscem ich pobytu była Gmina;

2) znajdują się w niedostatku i spełniającymi 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 czas oznaczony.

4. Po upływie okresu najmu socjalnego z dotychczasowym najemcą:

1) w przypadku spełnienia kryteriów, o których mowa w ust.1 można przedłużyć umowę najmu socjalnego na czas oznaczony;

2) w przypadku nie spełnienia kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 można przedłużyć umowę najmu socjalnego na czas oznaczony i wpisać go na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w przypadku spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust.1.

5. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania przez okres dłuższy niż 2 miesiące, są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

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

Rozdział 4.

Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych

§ 10. 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

§ 11. 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 m² 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.

§ 12. 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.

§ 13. Umowy najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe nie mogą być przedmiotem zamiany.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania wniosków

§ 14. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub najem socjalny składa się do Burmistrza.

2. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, 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

§ 15. 1. Umowa najmu może być zawarta z osobą, która pozostała po śmierci najemcy, jeżeli łącznie spełnia warunki:

- 1) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 2) jest osobą pełnoletnią i nie posiada samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie może zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
- 3) spełnia kryteria określone w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wystąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i 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.

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

Rozdział 8.

Warunki przywrócenia tytułu prawnego do lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie gminy

§ 16. 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

§ 17. 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.

Rozdział 10.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych

§ 18. 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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Konstanytowna Łódzkiego.

§ 20. Traci moc Uchwała nr VI/58/19 Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konstanytown Łódzki (Dz. U. Woj. Łódzki. z 2019 r. poz. 3077) zmieniona Uchwałą nr XVIII/159/20 Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały nr VI/58/19 Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konstanytown Łódzki (Dz. U. Woj. Łódzki. z 2020 r. poz. 1900.)

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



Przewodnicząca Rady
Miejskiej
w Konstanczowie
Łódzkim

Jadwiga Czekańska