

**UCHWAŁA NR XLII/259/2018
RADY GMINY INOVLÓDZ**

z dnia 28 lutego 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232; z 2018 r. poz. 130) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 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 2017 r. poz. 459, poz. 933, poz. 1132) Rada Gminy Inowlódz uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowlódz, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Inowlódz

Ewa Korzeniewska

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Dysponentem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz jest Wójt Gminy Inowłódz, zgodnie z niniejszymi zasadami.

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz wchodzi lokale mieszkalne oraz lokale socjalne.

4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. 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 mieszkalnego, który nie może przekraczać 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego określona w ust. 1 ma zastosowanie również do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, jeżeli zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, który nie może przekraczać 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych nie może przekroczyć średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie obniżki czynszu, który nie może przekraczać 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki obniżania czynszu określa odrębna uchwała.

§ 5. Za dochód, o którym mowa w rozdziale 2 niniejszych zasad, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których wielkość powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²;

- 2) zamieszkiwanie w budynku, które ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z użytkowania;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz, którzy pozbawieni zostali mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) najemcom zamieszkującym na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;
- 3) najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Inowłódz;
- 4) najemcom występującym o zmianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) najemcom zamieszkującym na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;
- 2) najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Inowłódz;
- 3) osobom które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) wychowankom domów dziecka, posiadającym ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Inowłódz;
- 5) osobom, które zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad wnioskodawcą (jego rodziną) bądź zmuszane są do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
- 6) osobom bezdomnym z terenu Gminy Inowłódz.

§ 9. Nie korzystają z prawa pierwszeństwa zawarcia umowy najmu:

- 1) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy na skutek wypowiedzenia umowy najmu;
- 2) osoby, które sprzedały swój dotychczasowy lokal.

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

§ 10. Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Inowłódz po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadaniu tytułu prawnego do zajmowanych lokali;
- 2) potwierdzeniu, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych jeszcze lokali mieszkalnych;
- 3) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4) uzyskaniu zgody Wójta na zamianę lokali;

- 5) zamiana lokalu socjalnego na lokal mieszkalny o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale, kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu;
- 6) przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zmianę lokale.

Rozdział 6.

Zasady gospodarowania lokalami przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji)

§ 11. 1. Umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i której dochód miesięczny nie przekracza progu określonego w § 2 uchwały.

2. Wymogu nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust.1, nie stosuje się wówczas, gdy z wnioskiem na przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia lokalu mieszkalnego.

3. Kolejność zawierania umów, o których mowa w ust. 1, następuje zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do Urzędu z tym, że pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz składa wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego, zawierając we wniosku dane o obecnym miejscu zamieszkania tj.:

- 1) powierzchnię zajmowanego lokalu;
- 2) wyposażenie pod względem infrastruktury technicznej;
- 3) status prawny budynku w którym usytuowany jest lokal (prywatny, komunalny);
- 4) status prawny lokalu (własnościowy, umowa najmu);
- 5) stan osobowy rodziny wnioskodawcy;
- 6) zaświadczenie o dochodach;
- 7) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w uchwale.

3. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale oraz złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, pozostawia się bez rozpoznania.

4. Kwalifikacja osób z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobów Gminy Inowłódz, biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 13. 1. Wnioski o najem lokali będą rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Wójt Gminy w drodze zarządzenia, określając jednocześnie jej skład osobowy.

2. Komisja jest organem opiniodawczym działającym jawnie w sprawach lokalowych. Pełni funkcje kontroli społecznej, ma prawo wglądu do akt osobowych, przeprowadza wizje lokalne przed posiedzeniem.

3. Ustalenia Komisji są ważne przy obecności większości jej składu osobowego.

4. W sytuacji rozbieżności stanowisk członków Komisji przy opiniowaniu wniosków i proponowaniu sposobu ich załatwienia, przeprowadza się głosowanie w którym decyduje zwykła większość głosów, przy równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji.

5. Ustalenia Komisji zawarte są w protokołach z posiedzenia Komisji lub z lustracji mieszkań przekazanych Wójtowi.

6. Obsługę kancelaryjną Komisji prowadzi upoważniony pracownik urzędu, sporządzając protokół z posiedzenia Komisji.

7. Członkowie Komisji zobowiązani są do czynnego udziału w jej pracach.

8. Listy osób, o których mowa w ust.1, podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres jednego miesiąca, na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu.

9. Realizacja listy polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 14. 1. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, którzy pozostali w lokalu, a którzy nie wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci jest dłuższy niż 3 lata;
- 2) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili śmierci najemcy tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub też współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (warunek ten dotyczy również współmałżonka tych osób).

2. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę osoby bliskie, o których mowa w ppkt. 1, które pozostały w opuszczonym lokalu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu, po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie z najemcą, który opuścił lokal, jest nie krótszy niż 5 lat;
- 2) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (dotyczy to również małżonków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę);
- 3) osoby wymienione w ust. 1 i 2 zobowiązane są udokumentować, iż na lokalach nie ciążyą zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 15. 1. Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem po przeprowadzeniu pisemnego przetargu – konkursu ofert.

2. Przedmiotem przetargu będzie ustalenie wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej.

3. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne zameldowane na terenie Gminy Inowłódz nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego.

4. Warunki oraz tryb przeprowadzenia przetargu określa Wójt Gminy Inowłódz.

5. Podstawą zawarcia, umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² jest protokół z przeprowadzonego przetargu.

6. Zawarcie umowy następuje w terminie 14 dni roboczych.

7. Czynsz za lokal nalicza się od dnia wydania lokalu najemcy.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 16. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych skierowaniem do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.