

DRUK 17
(wersja ma dzień 29.10.2019.)
Projekt

z dnia 29 października 2019 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XV/ /2019 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE

z dnia 30 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) oraz 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, poz. 1309) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

§ 2. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina Rzgów wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta na czas nieoznaczony.

§ 4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata. Przedłużenie umowy na następny oznaczony okres jest możliwe, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 5. Prawo najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzgów po spełnieniu kryteriów kwalifikujących mają wyłącznie mieszkańcy Gminy Rzgów, którzy nie posiadają prawa własności do innego lokalu lub lokal, do którego posiadają tytuł prawny nie nadaje się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

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

§ 6. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 200% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 150% kwoty najniższej emerytury.

§ 7. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobom, których średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

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

§ 8. Wysokość średniego, miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu ustala się w wysokości nieprzekraczającej:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 40% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 30% kwoty najniższej emerytury.

§ 9. Do obliczania dochodu mają zastosowanie zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180, zm. z 2018 r. poz. 756, poz. 1540, poz. 2529, zm. z 2019 r. poz. 1622).

§ 10. Do dochodu, o którym mowa w § 6 i § 7 zalicza się dochód łączny uzyskiwany przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 3.

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) zamieszkujące w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkujące 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

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbioru budynku;
- 2) najemcom występującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy;
- 3) rodzicom lub opiekunom zamieszkującym wspólnie z osobą zaliczoną orzeczeniem właściwego organu do znacznego stopnia niepełnosprawności i niezdolną do samodzielnej egzystencji, których dotychczasowe warunki mieszkaniowe utrudniają uczestnictwo w życiu społecznym.

§ 13. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) osobom doświadczającym przemocy domowej, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) osobom, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 4) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, a ich dochód kwalifikuje się do przyznania lokalu socjalnego;
- 5) osobom, które po osiągnięciu pełnoletności opuściły domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, a przez umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały

na terenie Gminy Rzgów, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w własnym zakresie.

2. Jeżeli w prawomocnym wyroku sądowym nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, z osobą wymienioną w takim wyroku zawiera się umowę najmu na lokal socjalny w pierwszej kolejności, bez konieczności sprawdzania kryterium dochodowego oraz bez konieczności wpisywania na listę osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego.

3. Osób wymienionych w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 nie dotyczy kryterium dochodowe.

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

§ 14. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Rzgów dokonuje się na pisemny wniosek najemców, jeżeli przemawiając za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz spełnione są kryteria dochodu gospodarstwa domowego.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzgów wymaga zgody Wynajmującego.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasoby gminy jest brak zaległości w opłatach czynszu oraz innych opłat z tytułu używania lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem nowych umów najmu lokali.

4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych obowiązujących umów najmu lokalu oraz zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Procedurę najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozpoczyna się od złożenia odpowiedniego wniosku o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Rzgowie. Wniosek powinien zawierać: dane o obecnym miejscu zamieszkania i sytuacji wnioskodawcy, stan osobowy rodziny wnioskodawcy, oświadczenie o dochodach, przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami i warunkami określonymi w uchwale, której dokonuje komisja o której mowa w § 16 ust. 2, tworząc listę zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

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, powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Urząd o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianie swojej sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

5. Kolejne weryfikacje złożonych wniosków są przeprowadzane nie rzadziej niż raz na 3 lata. Osobom, które przestały spełniać warunki określone w niniejszej uchwale, lokal socjalny nie przysługuje. Przy kolejnej weryfikacji wniosków bierze się pod uwagę dochody z 3 miesięcy poprzedzających dzień weryfikacji.

6. Warunki i sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy może być potwierdzona przez wizję lokalną przeprowadzoną przez członków komisji, o której mowa w § 16 ust. 2.

§ 16. 1. Kontrola społeczna, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest realizowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Komisję, o której mowa w ust. 1 powołuje oraz ustala jej zadania Burmistrz Rzgowa w formie zarządzenia.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej winni wejść m.in. członkowie Komisji Spraw Społecznych Rady Miejskiej w Rzgowie, pracownicy Urzędu Miejskiego w Rzgowie oraz przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rzgowie.

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

§ 17. 1. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunku najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie Rzgów w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3 zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

5. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 3 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z: ogrzewaniem, dostawą wody, dostawą energii, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i innymi.

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności (na podstawie orzeczenia Zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności potwierdzającego rodzaj niepełnosprawności).

2. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność - odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, podejścia, podjazdy, poręcze.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 19. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonawanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111).

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

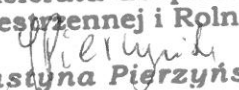
§ 20. Traci moc Uchwała Nr XXX/192/2008 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 października 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzgów.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

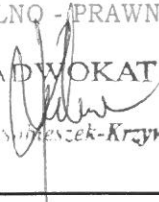
BURMISTRZ RZGOWA


Mateusz Kamiński

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Rolnictwa

Justyna Pierzyńska

SPRAWDZONO POD WZGLEDZEM
FORMALNO - PRAWNYM

ADWOKAT


Agata Słodkiewicz-Krzywicka

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) stanowi, że Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, obejmujących w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; 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; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy; warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Dotychczas obowiązująca uchwała Nr XXX/192/2008 z dnia 28 października 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkalnego zasobu Gminy Rzgów, określająca w/w wymaga zmian. Projekt ten porządkuje zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy oraz dostosowuje je do obowiązujących przepisów.

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Rolnictwa
Justyna Pierzyńska