

**UCHWAŁA NR XVII/189/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŁASKU**

z dnia 18 grudnia 2019 r.

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu gminy Łask**

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, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 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, 1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łask, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIX/281/12 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 21 września 2012 r. w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3163).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łasku.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łasku

Robert Bartosik

ZASADY I KRYTERIA WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁASK

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w niniejszej 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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.);
- 2) gminie – należy przez to rozumieć gminę Łask;
- 3) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art 2 ust 1 pkt. 5 ustawy;
- 4) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt. 5a ustawy;
- 5) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) trudnych warunkach mieszkaniowych, należy przez to rozumieć:
 - przebywanie w lokalach nie nadających się na pobyt ludzi tj. nie spełniających warunków techniczno-funkcjonalnych w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;
 - bezdomność;
 - opuszczenie przez osoby placówek opiekuńczo-wychowawczych lub rodzin zastępczych w wyniku osiągnięcia pełnoletności;
- 10) miejscowości pobliskiej - należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu łaskiego lub powiatu graniczącego z gminą Łask;
- 11) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, której stała lub długotrwała naruszona sprawność organizmu powoduje trwałą lub okresową niezdolność wypełniania ról społecznych, w szczególności niezdolność do pracy, legitymująca się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;
- 12) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy.

§ 2. 1. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Łask przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osób zamieszkałych na terenie gminy Łask.

2. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania, wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz kryteria kwalifikujące oddanie w najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 3. Lokale oddane w najem na czas nieoznaczony i najem socjalny mogą być wynajmowane przez gminę Łaski osobom, które osiągają dochód w granicach określonych odpowiednio w § 4.

§ 4. 1. Lokale oddane w najem na czas nieoznaczony mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 190% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 140% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz zawarcia umowy.

2. Lokale oddane w najem socjalny mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz zawarcia umowy.

§ 5. 1. Do pozostałych kryteriów, jakimi należy się kierować kwalifikując wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Łask jest:

- 1) nie posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach znajdujących się w budynkach wyłączonych z użytkowania z uwagi na stan zagrożenia bezpieczeństw ludzi i mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) pozbawienie mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy;
- 4) pozostanie w trudnej sytuacji społecznej ze względu na przemoc w rodzinie lub inną patologię;
- 5) zamieszkiwanie w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 6) niepełnosprawność.

2. Odmawia się wynajęcia lokalu, mimo spełnienia warunków określonych w § 4 ust. 1, jeżeli osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części może go używać.

3. Lokale znajdujące się w budynkach szkolnych są lokalami przeznaczonymi do wynajęcia dla nauczycieli na czas trwania stosunku pracy.

§ 6. 1. Jeżeli w prawomocnym wyroku sądowym nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego lokalu z osobą wymienioną w takim wyroku zawiera się umowę najmu socjalnego w pierwszej kolejności, bez konieczności sprawdzania kryterium dochodowego, o którym mowa w §4 ust.2 oraz bez konieczności wpisywania na listę osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż okres 3 lat.

3. Umowa najmu socjalnego może zostać przedłużona po upływie oznaczonego w niej terminu, jeżeli najemca spełnia warunki dochodowe w § 4 ust. 2.

Rozdział 3.

Warunki przyznawania pomieszczenia tymczasowego

§ 7. 1. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, który przeznacza na wynajem.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem § 6.

3. Tymczasowe pomieszczenie nie przysługuje, jeżeli:

- 1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo w przypadku gdy osoba dokonała zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- 2) osoba została zobowiązana do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

4. Warunkiem ubiegania się o najem tymczasowego pomieszczenia, jest dostarczenie do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku prawomocnego wyroku sądowego nakazującego opróżnienie lokalu, który jest rejestrowany zgodnie z datą, która decyduje o kolejności otrzymania tymczasowego pomieszczenia przy zachowaniu standardów, jakimi musi się cechować takie pomieszczenie określone w ustawie.

5. Umowa najmu na tymczasowe pomieszczenie zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż okres 6 miesięcy.

6. W przypadku braku do dyspozycji gminy wolnych tymczasowych pomieszczeń, gmina może wskazać osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, lub inną placówkę dla osób bezdomnych.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (zamiana z urzędu)

§ 8. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w trudnych warunkach mieszkaniowych są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali, będących w podeszłym wieku, bądź o stwierdzonej niepełnosprawności ruchowej oraz innych chorób na podstawie orzeczenia lekarskiego, mogą ubiegać się o zamianę lokalu na inny, położony na niższej kondygnacji.

§ 9. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie albo lokalu na niższej kondygnacji.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (zamiana wzajemna)

§ 10. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łask mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, 5 i 7.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokalne spółdzielcze, zakłady pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem ust. 4,5 i 7.

3. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Łasku.

4. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z zasobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych wymaga dla jej ważności uprzedniej zgody Burmistrza Łasku oraz właściciela lokalu z innych zasobów. Warunkiem udzielenia zgody jest poprawienie sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy Łask oraz zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

5. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może mieć miejsce w szczególności w sytuacji, gdy nastąpi co najmniej jedna z podanych niżej okoliczności:

- 1) nie spowoduje zagęszczenia powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m² na osobę uprawnioną;
- 2) konieczność zamiany lokali wynika z zaświadczenia lekarskiego, potwierdzającego szkodliwy wpływ dotychczasowych warunków lokalowych na zdrowie najemcy (np. u inwalidy – konieczność pokonywania barier architektonicznych, u osoby w podeszłym wieku lub niedołążnej – konieczność chodzenia po schodach do lokali na wyższych kondygnacjach itp.);
- 3) powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub z jego możliwości opłacenia czynszu najmu, pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.

6. Gmina Łask odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

7. Gmina Łask może odmówić zamiany w sytuacji, gdy jeden z wynajmujących posiada zaległości w opłatach czynszowych powyżej dwóch miesięcy.

8. Za zgodą Burmistrza Łasku oraz najemcy lokalu socjalnego, można dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łask, o ile doprowadzi to do poprawienia sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy Łask oraz spowoduje zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 6.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 11. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być oddawane w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych, a w przypadku braku takiej rodziny, w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem zwierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 12. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu przyjmowane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku i weryfikowane pod względem kompletności złożonych dokumentów, a także pod względem spełnienia warunków dochodowych zawartych w §4 niniejszej uchwały.

2. Prawomocne wyroki sądowe nakazujące opróżnienie lokalu i przyznające uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, o których mowa w §6 niniejszej uchwały rejestrowane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku zgodnie z datą wpływu, która decyduje o kolejności otrzymania lokalu socjalnego, przy zachowaniu standardów jakimi musi się cechować taki lokal określony w ustawie.

§ 13. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej, Burmistrz Łasku powołuje w drodze zarządzenia Komisję Mieszkaniową i jej przewodniczącego, w składzie nie większym niż 9 członków.

2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku wszystkie podania kieruje do Komisji Mieszkaniowej.

3. Komisja Mieszkaniowa przeprowadza wizje lokalowe celem sprawdzenia warunków zamieszkiwania oraz opiniuje złożone wnioski i sporządza projekt listy przydziału lokali i projekt listy lokali socjalnych.

4. Burmistrz Łasku może zlecić Miejsko- Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Łasku przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

5. Burmistrz Łasku, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej oraz uwzględnieniu możliwości w zakresie pozyskiwania lokali, podejmuje decyzję o utworzeniu listy osób uprawnionych do otrzymania lokali w najem na czas nieoznaczony oraz najem socjalny, znajdującej się w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku.

6. W razie nagłej konieczności lista może być uzupełniona w ciągu roku pod warunkiem zachowania tej samej procedury postępowania, przy czym w kolejnym roku lista, o ile nie została zrealizowana jest uzupełniona o nazwiska następnych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

7. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia na liście oraz nie zamieszczone na liście, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej.

8. Osoby będące na liście, które dotychczas nie otrzymały lokalu zostają wpisane na pierwsze pozycje nowych list po powtórny sprawdzeniu dochodu oraz zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

9. Osoby znajdujące się na listach, które odmówiły dwukrotnie przyjęcia propozycji lokalu, zostają skreślone z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

10. Przed zawarciem umowy najmu weryfikuje się informacje o dochodzie oraz o sytuacji mieszkaniowej.

11. Zawarcie umowy najmu nastąpi wówczas, gdy przyszły najemca będzie nadal spełniał kryteria kwalifikujące do przyznania lokalu, w przeciwnym przypadku, następuje skreślenie danej osoby z listy.

Rozdział 8.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 14. 1. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza się kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się wskaźniki obniżki czynszu w następującej wysokości: 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest różny lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3. Obniżki nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;
- 3) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu;

4) zajmują lokale socjalne.

4. Wniosek o obniżkę składa się do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku administrującego mieszkaniowym zasobem gminy Łask. Do wniosku dołącza się deklaracje za okres 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku.

5. Informacje o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udziela się wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty wpływu prawidłowo wypełnionego wniosku.

6. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wskazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę lokalu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji gminy Łask z zastrzeżeniem ust. 2

2. W razie opuszczenia lokalu lub po śmierci najemcy, gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które pozostały w tym lokalu, jeżeli w chwili opuszczenia lokalu lub po śmierci najemcy stale z tym najemcą zamieszkiwały w lokalu przez okres co najmniej 3 ostatnich lat, po spełnieniu przez te osoby kryteriów określonych w § 3 oraz pod warunkiem, iż osoby te nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, a lokal który zajmują utrzymany jest w należyтым stanie technicznym. Warunki te muszą być spełnione przez wszystkie osoby, które razem z wnioskodawcą mają zamieszkać w lokalu zajmowanym dotychczas bez tytułu prawnego.

3. Warunkiem zawarcia w/w umowy najmu jest w przypadku gdy lokal był zadłużony, całkowita spłata zadłużenia wobec gminy przez osoby, o których mowa w ust. 2, lub zawarcie z gminą ugody na spłatę zaległości w ratach.

4. Burmistrz Łasku wzywa osoby, o których mowa ust. 1 do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na zdanie lokalu.

5. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art 18 ust. 1 i 2 ustawy.

6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, określonego w ust. 4, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 16. 1. Burmistrz Łasku ponownie może zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawowe wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie, określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.