

UCHWAŁA NR XL/438/13
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 23 maja 2013 r.

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym(tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591, z 2002 r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r., Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r., Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r., Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r., Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r., Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r., Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567, z 2013 r., poz.153) w związku z art. 21 ust 1 pkt 2, ust.3 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz.266, z 2006 r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, z 2007 r., Nr 249, poz. 1833, Nr 128, poz. 902, z 2008 r., Nr 173 poz. 1218, z 2010 r., Nr 3, poz. 13, z 2011 r., Nr 224, poz. 1342, z 2012 r., poz.951)

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki, w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie lub Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Aleksandrów Łódzki;
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego;
- 3) urządzie – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Aleksandrowie Łódzkim;
- 4) ustawie – należy przez rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. z 2005r., Dz.U. Nr 31, poz. 266, ze zmianami);
- 5) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 7) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2001, Nr 71, poz.734 ze zmianami), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 8) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego przekracza 100%, a nie przekracza 250% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego: przekracza 75%, a nie przekracza 200% najniższej emerytury ;
- 9) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem

przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość: dla gospodarstwa jednoosobowego – nie przekracza 100% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego – nie przekracza 75% najniższej emerytury;

- 10) lokalu o znacznym zaludnieniu – należy przez to rozumieć lokal, w którym, przy uwzględnieniu ilości osób stale w nim zamieszkujących, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa/mniejsza niż 5m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa/mniejsza niż 7m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub równa/mniejsza niż 12 m² - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 11) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć:
- a) sytuację osób zamieszkujących w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbioru, przebudowy, kapitalnego remontu,
 - b) sytuację osób zamieszkujących w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
 - c) sytuację osób pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, zdarzenia losowego,
 - d) sytuację osób zamieszkujących w lokalach o znacznym zaludnieniu,
 - e) sytuację pełnoletnich wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych/rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki lub zamieszkałych na tym terenie przed umieszczeniem w placówce/rodzinie zastępczej, gdy powrót do wcześniejszego miejsca zamieszkania jest niemożliwy,
 - f) sytuację osób bezdomnych w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2009r. Nr175, poz.1362 ze zm.),
 - g) sytuację osób niepełnosprawnych zamieszkujących na wyższych kondygnacjach, których stan zdrowia, w szczególności schorzenia narządu ruchu – wymagają zamieszkiwania na parterze,
 - h) sytuację osób, które z powodu udokumentowanych względów rodzinnych/społecznych lub zdrowotnych - nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - i) sytuację osób opuszczających zakład karny, które uprzednio zajmowały lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy i przekazały ten lokal do dyspozycji wynajmującego;
- 12) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający konkretną osobę do zawarcia z wynajmującym umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego - wydany przez Burmistrza lub osobę działającą z jego upoważnienia.

§ 3. Sprawy z zakresu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych prowadzi właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, tj. Biuro Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym, zwane dalej „Biurem”.

§ 4. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania spraw, o których mowa w §3 niniejszej uchwały - sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego, zwana dalej „Komisją”.

2. Zasady działania, skład osobowy oraz regulamin pracy Komisji określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony

§ 5. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się następujące osoby:

- 1) stale zamieszkujące na terenie gminy Aleksandrów Łódzki i nie posiadające tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą), które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11, lub zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,
 - b) uzyskują dochód w wysokości o której mowa w § 2 pkt 8 niniejszej uchwały;
- 2) najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, którzy chcą zamienić dotychczas zajmowane mieszkanie na inny wolny lokal będący w dyspozycji Gminy, a nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy) i jednocześnie spełniają łącznie następujące warunki:
- a) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11, lit. a) d), g), h), a nie posiadają zadłużeń w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych,
 - b) uzyskują dochód o którym mowa w § 2 pkt 8 niniejszej uchwały.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przynajmniej 1 z niżej wymienionych warunków:

- 1) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu/decyzji organu nadzoru budowlanego,
- 2) podlegają przekwaterowaniu z budynków gminnych przeznaczonych do sprzedaży lub budynków przeznaczonych na inne cele związane z ważnym interesem Gminy,
- 3) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w §2 pkt 11 lit. b), d), e), f), g) niniejszej uchwały,
- 4) są ofiarami przemocy w rodzinie.

§ 7. W celu bardziej efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego - pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach wielorodzinnych położonych przy ul. Aleja Wyzwolenia w Aleksandrowie Łódzkim oraz w budynkach nowych lub po kapitalnym remoncie, które zostały oddane do użytku po 01.01.2006r. przysługuje:

- 1) najemcom lokali mieszkalnych o których mowa w § 5 pkt 2),
- 2) osobom posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowującym dziecko niepełnosprawne, w szczególności dotyczy to osób ze schorzeniami narządu ruchu.

§ 8. W przypadkach podyktowanych względami społecznymi oraz racjonalną gospodarką lokalami

- najemcy, który posiada zadłużenie w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych, Gmina może zaproponować najem innego wolnego lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, który jest tańszy w utrzymaniu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest uregulowanie przez najemcę w całości zadłużenia w czynszu wraz z odsetkami lub prawidłowe realizowanie warunków porozumienia co do spłaty zadłużenia w ratach.

§ 9. Prawo najmu lokalu mieszkalnego nie przysługuje osobom, które:

- 1) zbyły przysługujące im wcześniej prawa do lokalu lub nieruchomości, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniających do starania się o najem lokalu mieszkalnego;
- 3) porzuciły dotychczas zajmowany lokal z zasobów gminnych bez rozliczenia z administratorem budynku wynikającego z zobowiązań zawartych w umowie najmu.

Rozdział 3.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych

§ 10. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) stale zamieszkują na terenie gminy Aleksandrów Łódzki i nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą),

- b) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w §2 pkt 11 niniejszej uchwały lub zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,
- c) uzyskują dochód w wysokości o której mowa w §2 pkt 9.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się ponadto z osobami, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1) pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11 lit. a), - g), i),
- 2) które są ofiarami przemocy w rodzinie,
- 3) zamieszkującym w lokalu podlegającym opróżnieniu na mocy wyroku sądu, którego wykonanie uzależnione jest od złożenia przez Gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

§ 12. Prawo najmu lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które:

- 1) zbyły przysługujące im prawa do lokalu lub nieruchomości - jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) które dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniającą do starania się o najem lokalu socjalnego.

§ 13. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:

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

§ 14. 1. Umowy najmu lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, przy czym pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres na pisemny wniosek, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto prawidłowo wywiązuje się z obowiązków nałożonych umową najmu.

3. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym. W przypadkach dużego zapotrzebowania Gminy na dostarczanie lokali socjalnych - dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych z gminnego zasobu na lokale socjalne, jeżeli spełniają one wymogi lokalu socjalnego zgodnie z ustawą.

4. Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń tymczasowych w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne oraz zmianę przeznaczenia lokali z gminnego zasobu na pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 4.

Zasady dokonywania wzajemnej zamiany lokali

§ 15. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali: pomiędzy sobą lub z osobami, które posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach.

2. Najemcy lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

§ 16. Warunkiem dokonania zamiany o której mowa w §15 ust. 1 i 2 jest spełnienie przez kontrahentów następujących warunków:

- 1) potwierdzenie, iż kontrahenci oraz ich małżonkowie nie posiadają tytułów prawnych do innych niż zajmowane lokali lub zabudowanych nieruchomości mogących służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;

- 2) udokumentowanie, iż na żadnym z kontrahentów nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją lokali;
- 3) potwierdzenie, iż zamiana nie doprowadzi do powstania lokali o znacznym zaludnieniu o którym mowa w § 2 pkt 10;
- 4) przedłożenie aktualnego wypisu z księgi wieczystej, obejmującej nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny będący przedmiotem zamiany, a nie pozostający w zasobie mieszkaniowym Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 5) posiadanie przez kontrahenta, który zajmuje lokal nie należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki - co najmniej dwuletniego okresu zameldowania i zamieszkiwania w tym lokalu, ustalonego na dzień złożenia wniosku;
- 6) uzyskanie pisemnej zgody na zamianę od właścicieli lokali;
- 7) udokumentowanie przez kontrahenta, który w wyniku zamiany uzyska najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki – wysokości uzyskiwanych dochodów na przyjętym w niniejszej uchwale poziomie, odpowiednio dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania wniosków

§ 17. 1. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki - rozpoczyna się od złożenia w urzędzie następujących dokumentów:

- 1) wypełniony i potwierdzony przez właściwe organy/instytucje – wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego/socjalnego lub wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego/socjalnego (wzór formularza określa Burmistrz) wraz z opisem sytuacji życiowej Wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 2) potwierdzenie wysokości dochodów Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, uzyskanych w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy;
- 3) orzeczenie o niepełnosprawności wraz z dokumentacją medyczną określającą typ schorzenia, w przypadku gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej;
- 4) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu (w przypadku gdy nakaz dotyczy Wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem);
- 5) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej Wnioskodawcy: prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie: rozvodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany w podaniu;
- 6) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy Aleksandrów Łódzki - dokumenty potwierdzające, iż centrum życiowe Wnioskodawcy znajduje się na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 7) w przypadku osoby nie posiadającej miejsca zameldowania na pobyt stały – potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy urząd gminy;
- 8) oświadczenie (wzór formularza określa Burmistrz) dotyczące braku tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości, które mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku wcześniejszego zbycia lokalu lub nieruchomości – oświadczenie o wysokości uzyskanych środków finansowych z tego tytułu;
- 9) oświadczenie najemcy lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który ubiega się o poprawę warunków mieszkaniowych, a nie posiada kontrahenta do zamiany lokalu, (wzór formularza określa Burmistrz) które dotyczy przekazania na rzecz Wynajmującego dotychczas użytkowanego lokalu w dobrym stanie technicznym wraz z trwałymi ulepszeniami wniesionymi na własny koszt i we własnym zakresie;
- 10) zgoda na gromadzenie, przetwarzanie oraz podanie do publicznej wiadomości danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji zadań Biura Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym; zgoda na pozyskiwanie przez Biuro informacji od innych organów i instytucji w zakresie niezbędnym do dokonania prawidłowej oceny sytuacji życiowej Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, a także zgoda na

przeprowadzenie wizji lokalowej w miejscu zameldowania/zamieszkania Wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (wzór formularza określa Burmistrz).

2. Złożone wnioski wraz z kompletem dokumentacji podlegają wstępnej weryfikacji przez pracowników Biura, a następnie są kierowane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 18. 1. Wnioski o najem rozpatruje się zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale celem ustalenia uprawnień Wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego.

2. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna nakazująca dostarczenie lokalu, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

3. W przypadku wystąpienia wątpliwości co do danych zawartych w złożonej przez Wnioskodawcę dokumentacji – przeprowadza się wizję lokalową mającą na celu ustalenie stanu faktycznego co do warunków socjalno-bytowych w miejscu zamieszkania/zameldowania Wnioskodawcy.

4. Brak pisemnej zgody na przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania lub uniemożliwienie przez Wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub części lokalu bez wskazania ważnych i niezależnych od Wnioskodawcy przyczyn, a także nieuzasadniona odmowa złożenia przez Wnioskodawcę lub małżonka – podpisu na protokole sporządzonym podczas wizji – są równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą

– skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie urzędu w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą (dotyczy Wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem) – skutkuje pozostawieniem sprawy bez rozpoznania.

Rozdział 6.

Lista osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych

§ 19. 1. Umowy najmu zawiera się z osobami umieszczonymi na liście osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych. Projekt listy na dany rok przygotowuje Burmistrz do dnia 31 marca - po uprzednim uzyskaniu opinii Komisji.

2. Listę sporządza się odrębnie dla osób oczekujących na lokal socjalny, na lokal mieszkalny, na lokal zamienny oraz na pomieszczenie tymczasowe.

3. Projekt listy uprawnionych do najmu podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej) - wraz z informacją o trybie składania uwag i zastrzeżeń.

4. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń zaopiniowanych uprzednio przez Komisję - do dnia 30 czerwca Burmistrz zatwierdza ostateczną listę osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej).

5. Osoby, których wnioski zostały zaopiniowane przez Komisję i zatwierdzone przez Burmistrza po dacie ogłoszenia ostatecznej listy uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych – są umieszczane na liście dodatkowej, która jest jej integralną częścią.

§ 20. 1. Lista uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych podlega aktualizacji. Osoby z listy, z którymi nie zawarto w danym roku umowy najmu – są poddawane ponownej weryfikacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Osoby, które po przeprowadzonej aktualizacji nie spełniają przesłanek uchwały kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu, nie doręczyły dokumentów podlegających aktualizacji, albo bez uzasadnionej przyczyny nie zgłosiły się na wezwanie w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego lub zapoznania się z ofertą najmu – zostaną powiadomione na piśmie o wykreśleniu z listy uprawnionych wraz ze wskazaniem przyczyny wykreślenia.

Rozdział 7.

Realizacja uprawnienia do zawarcia umowy najmu

§ 21. 1. W przypadku gdy Gmina dysponuje wolnym i gotowym do zasiedlenia lokalem - po zasięgnięciu opinii Komisji i przy uwzględnieniu zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym - Burmistrz przedkłada na piśmie propozycję najmu osobie z listy, kierując się przy tym następującymi kryteriami:

- a) dopasowanie metrażu, standardu, lokalizacji/usytuowania lokalu do struktury rodziny, możliwości finansowych i sytuacji zdrowotnej członków danego gospodarstwa domowego,
- b) długość okresu oczekiwania na propozycję najmu/ ilość propozycji najmu.

2. W ofercie najmu wskazuje się dokładny adres lokalu oraz wyznacza termin na obejrzenie lokalu i zapoznanie się ze szczegółami oferty oraz stawienie się osobiście w Biurze w celu wypowiedzenia się na temat przyjęcia bądź odmowy przyjęcia proponowanego lokalu.

3. Przyjęcie oferty najmu przez uprawnionego polega na złożeniu w urzędzie pisemnego oświadczenia, iż akceptuje on warunki oferty i zapoznał się ze stanem technicznym lokalu. Oświadczenie tej treści jest podstawą do wydania przez Burmistrza skierowania do zawarcia umowy najmu na przedmiotowy lokal.

§ 22. 1. Prawo do korzystania z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy wnioskodawca uzyskuje poprzez zawarcie odpowiedniej umowy najmu .

2. Wynajmujący zawiera umowę najmu z osobą wskazaną w skierowaniu – najpóźniej w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania skierowania.

3. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu - w wysokości 12-krotności czynszu wyliczonego dla tego lokalu na dzień zawarcia umowy. Zasady pobierania i możliwość rozłożenia kaucji na raty - określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 8.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 23. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznacza się na wynajem dla wieloosobowych gospodarstw domowych, które spełniają przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i zostały zakwalifikowane na listę uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych.

§ 24. 1. W przypadku gdy nie wyłoniono najemcy lokalu w trybie o którym mowa w §23 - lokal o powierzchni przekraczającej 80m² można przeznaczyć do wynajmu za zapłatą czynszu wolnego, tj. według stawki wyłonięnej w drodze przetargu publicznego. Do przetargu mogą przystąpić osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- a) są najemcami lokalu należącego do gminnego zasobu, nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, w którym można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg braku tytułu prawnego dotyczy wszystkich członków gospodarstwa zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z najemcą) i przekażą zajmowany dotychczas lokal w dobrym stanie technicznym do dyspozycji Gminy,
- b) nie mają zadłużeń w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu,
- c) wykazują średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem oferty na poziomie odpowiadającym co najmniej 200% a nie przekraczającym 350% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wywoławcza stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu powinna być określona na poziomie odpowiadającym 120% aktualnie obowiązującej stawki czynszu wyliczonej dla tego lokalu.

3. Regulamin przetargu określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

4. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które w okresie ostatnich 2 lat korzystały z pomocy polegającej na umorzeniu w całości lub części wierzytelności Gminy lub podlegających Gminie jednostek organizacyjnych.

Rozdział 9.

Lokale przeznaczone do generalnego remontu

§ 25. 1. W przypadku, gdy zwolniony lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga generalnego remontu, można go przyznać jako lokal do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

2. Szczegółowe kryteria wyboru osób, które mogą uzyskać prawo najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu na własny koszt, dokumenty jakie należy składać w tej sprawie oraz regulamin konkursu – określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Pierwszeństwo w uzyskaniu prawa najmu lokalu do remontu mają osoby umieszczone na liście uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego lub zamiennego z zasobów gminnych, przy czym konkurs może być ograniczony wyłącznie do osób figurujących na w/w liście.

§ 26. 1. Wykaz lokali do remontu jest podawany na okres 30 dni do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej). Wykaz zawiera następujące informacje: dokładny adres lokalu, usytuowanie i struktura lokalu, powierzchnia użytkowa i mieszkalna, wyznaczony termin na oglądanie lokalu, opis aktualnego stanu technicznego lokalu, zakres koniecznych prac remontowych wraz z podaniem szacunkowych kosztów, przewidywana wysokość czynszu po wykonaniu remontu oraz wskazanie jaka część nakładów na remont zostanie rozliczona w czynszu.

2. Osoba zainteresowana najmem lokalu do remontu - składa w urzędzie pisemne oświadczenie z którego treści wynika, iż zapoznała się z regulaminem konkursu oraz szczegółami oferty dotyczącej wynajmu konkretnego lokalu do remontu – i akceptuje wszystkie zawarte tam postanowienia i warunki. Ponadto osoba ta składa pisemną zgodę na przeprowadzenie remontu w wymaganym zakresie na własny koszt, na warunkach określonych w odrębnej umowie.

§ 27. 1. Po wyłonieniu przyszłego najemcy, Wynajmujący zawiera z nim umowę na czas oznaczony o udostępnienie lokalu celem przeprowadzenia remontu, w której wskazuje się dokładny zakres prac remontowych i termin ich zakończenia. W trakcie obowiązywania umowy przyszły najemca jest zwolniony z opłat czynszowych, pokrywa jedynie opłaty niezależne od właściciela.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która wykonała remont lokalu na własny koszt następuje po dokonaniu odbioru technicznego przez Wynajmującego i podpisaniu bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu przez obie strony.

3. Zastosowanie czynników podwyższających stawkę czynszu - w przypadku gdy wykonany na własny koszt remont doprowadził do podniesienia standardu technicznego lokalu – będzie możliwe dopiero po upływie 5-letniego okresu użytkowania lokalu.

Rozdział 10.

Zasady przekształcania i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych

na cele mieszkalne

§ 28. 1. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego - Gmina może przeznaczać pomieszczenia i lokale usytuowane w budynkach stanowiących jej własność, które dotychczas nie pełniły funkcji mieszkalnej - do rozbudowy, przebudowy i adaptacji na cele mieszkalne.

2. Szczegółowe kryteria wyboru osób, które mogą uzyskać najem lokalu mieszkalnego po uprzednim wykonaniu na własny koszt przekształcenia i adaptacji lokalu/pomieszczenia na cele mieszkalne, a także dokumenty jakie należy składać w tej sprawie oraz regulamin konkursu – określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Pierwszeństwo w uzyskaniu prawa najmu lokalu/pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji na cele mieszkalne mają osoby umieszczone na liście uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego lub zamiennego z zasobów gminnych, przy czym konkurs może być ograniczony wyłącznie do osób figurujących na w/w liście.

4. Do konkursu nie mogą przystąpić osoby które w okresie ostatnich 2 lat korzystały z pomocy polegającej na umorzeniu w całości lub części wierzytelności Gminy lub podlegających Gminie jednostek organizacyjnych.

§ 29. 1. Wykaz lokali i pomieszczeń o których mowa w §28 podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej). Wykaz zawiera informacje: termin oglądania pomieszczeń, adres, usytuowanie, struktura, metraż, stan techniczny, szacowane koszty rozbudowy, przebudowy i adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne, przewidywana wysokość czynszu, zakres koniecznych prac z wyszczególnieniem tych, które wymagają uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także wskazanie jaka część poniesionych nakładów będzie rozliczona w czynszu.

2. Osoba zainteresowana przekształceniem i adaptacją pomieszczeń na cele mieszkalne - składa w urzędzie pisemne oświadczenie, z którego wynika, iż zapoznała się z regulaminem konkursu oraz szczegółami konkretnej oferty i akceptuje wszystkie zawarte tam postanowienia i warunki. Ponadto osoba ta składa pisemną zgodę na przekształcenie pomieszczenia na cele mieszkalne i wykonanie remontu na własny koszt w zakresie i na warunkach określonych w odrębnej umowie.

§ 30. Po wyłonieniu przyszłego najemcy, Wynajmujący zawiera z nim umowę na czas oznaczony o udostępnienie pomieszczenia w celu przekształcenia i adaptacji na cele mieszkalne, w której wskazuje się dokładny zakres prac koniecznych i termin ich zakończenia. W trakcie obowiązywania umowy przyszły najemca jest zwolniony z opłat czynszowych, pokrywa jedynie opłaty niezależne od właściciela.

§ 31. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które dokonały przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny następuje po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przedłożenie projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi,
- 2) dokonanie odbioru technicznego powstałego lokalu mieszkalnego przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) podpisanie z Wynajmującym bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego powstałego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 11.

Zasady przyznawania dodatkowej powierzchni mieszkalnej oraz dokonywania podziału lokalu

§ 32. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, Burmistrz może wyrazić zgodę na zwiększenie powierzchni mieszkalnej najemcy, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wolny lokal lub zwolniona część lokalu, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 20m² mogą być przyznane jako dodatkowa powierzchnia mieszkalna dla najemcy sąsiedniego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne, a ponadto najemca:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy);
- 2) nie posiada zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych;
- 3) wykazuje dochód gospodarstwa domowego na poziomie określonym w niniejszej uchwale (§2 odpowiednio: pkt 8 i 9).

3. Koszty przyłączenia zwolnionego lokalu lub jego części – pokrywa najemca, który wnioskował o przyznanie dodatkowej powierzchni mieszkalnej.

§ 33. 1. W przypadku rozwiedzionych małżonków będących współnajemcami lokalu, na ich zgodny wniosek, Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział wspólnego mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie z wnioskodawcami odrębnych umów najmu.

2. W przypadku rodzin wielopokoleniowych, na wniosek najemcy Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie umów najmu odpowiednio z dotychczasowym najemcą oraz ze wskazanymi przez niego osobami bliskimi, zamieszkującymi wspólnie z najemcą do dnia złożenia wniosku.

3. Podział lokalu o którym mowa w ust. 1 i 2 jest możliwy, jeśli nie sprzeciwiają się temu warunki techniczne i prawne, a ponadto wnioskodawcy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) brak tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy również wszystkich osób zgłoszonych do zamieszkania w wyodrębnionych po podziale lokalach);
- 2) brak zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych;
- 3) wykazanie dochodu gospodarstwa domowego na poziomie określonym w niniejszej uchwale (§2 odpowiednio pkt 8 i 9).
4. Koszty dokonania podziału lokalu ponoszą wnioskodawcy.

Rozdział 12.

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

§ 34. 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku zgonu najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem (art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego) – osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w uchwale.

2. W przypadku pozytywnego zweryfikowania wniosku i zakwalifikowania na listę uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych, Burmistrz może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal lub zaproponować wynajem innego lokalu z gminnego zasobu.

3. Uzyskanie najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe gdy wnioskodawca stale zamieszkiwał w spornym lokalu od co najmniej 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym oraz uregulował wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z użytkowania lokalu.

4. Osoby, które nie spełniają warunków określonych niniejszą uchwałą wzywa się do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz opróżnienia go z rzeczy w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia przez Wynajmującego do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal wraz z ich mieniem.

Rozdział 13.

Obniżka czynszu

§ 35. 1. Przyjmuje się możliwość udzielenia przez Burmistrza obniżki czynszu w przypadku gdy stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 2% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - ogłoszonych przez Wojewodę Łódzkiego drodze obwieszczenia.

2. Obniżki o której mowa w ust. 1 udziela się na pisemny wniosek najemcy, który:

- a) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- c) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba że wywiązuje się z porozumienia zawartego w sprawie spłaty zadłużenia.

3. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniżej tabeli:

Dochód w gosp. jednoosobowym	Dochód na osobę w gosp. wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 50% najniższej emerytury	Do 30% najniższej emerytury	40
Powyżej 50% do 70% najniższej emerytury	Powyżej 30% do 50% najniższej emerytury	30

Powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	Powyżej 50% do 75% najniższej emerytury	20
--	---	----

4. Czynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki nie może być niższy - niż czynsz liczony dla lokalu socjalnego.

5. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, w przypadku gdy najemca nadal spełnia warunki przyjęte w niniejszym rozdziale uchwały - można udzielić obniżek na kolejny okres.

6. Obniżki nie stosuje się dla lokali mieszkalnych, dla których czynsz został ustalony w drodze przetargu publicznego.

Rozdział 14.

Postanowienia końcowe

§ 36. 1. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/354/02 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 lutego 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 78, poz.1491 z dnia 08.04.2002r.).

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Anetta Jakubowska