

**UCHWAŁA NR VI/33/15
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH**

z dnia 4 marca 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Krośniewicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krośniewice.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Krośniewice przeznaczone są dla mieszkańców Gminy Krośniewice przede wszystkim na lokale zamienne i socjalne w wypadkach przewidzianych w ustawie, a także na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 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. Artykuły powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy;
- 2) tytule prawnym do lokalu – należy przez to rozumieć: akt własności budynku lub lokalu mieszkalnego, przydział lokalu - np. decyzja administracyjna, umowę najmu lub dzierżawy, inny stosunek zobowiązaniowy, z którego wynika prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć: kwotę najniższej emerytury w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a - ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz.U.z 2013 r. poz. 1440 z późn. zm.).

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Przez niskie dochody uzasadniające oddanie w najem lokalu należy rozumieć:

- 1) dla osób ubiegających się o oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód, na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu socjalnego średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Obniżka czynszu może zostać zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu na czas nieoznaczony w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Umowy najmu lokalu mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których warunki zamieszkania kwalifikują do ich poprawy i znalazły się w trudnej sytuacji materialnej.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których warunki zamieszkania kwalifikują do ich poprawy, rozumie się osoby, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków lub konkubinatów formalnych żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu, ale zamieszkują w szczególnie trudnych warunkach tj. lokalu nie spełniającym warunków do przebywania ludzi na pobyt stały oraz w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 3) posiadający tytuł prawny do lokalu, z którego nie mogą korzystać z przyczyn obiektywnych.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz ustalenie pierwszeństwa zawieraniu umów najmu

§ 5. 1. Za osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uważa się:

- 1) osoby spełniające warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy określone w § 4;
- 2) osoby spełniające kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt. 1 uchwały.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Umowy najmu na lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być zawierane z osobami zatrudnionymi w zakładach pracy, dla których organem prowadzącym jest Gmina Krośniewice, świadczącymi usługi na terenie i na rzecz mieszkańców Gminy Krośniewice.

4. Dla osób ujętych w ust. 3 nie stosuje się kryteriów określonych w niniejszej uchwale.

§ 6. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą zostać oddane w najem na czas nieoznaczony w pierwszej kolejności osobom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, innego zdarzenia nadzwyczajnego;
- 2) podlegającym okresowemu przekwaterowaniu z lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy do lokalu zamiennego.

2. Osób wymienionych w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy kryterium dochodowe określone w § 3 ust 1 pkt. 1 niniejszej uchwały.

§ 7. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym, o powierzchni pokoi nie mniejszej niż 5 m² na osobę w wieloosobowym gospodarstwie domowym, a przy 1 osobowym gospodarstwie domowym nie mniej niż 10 m².

§ 8. 1. Za osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego uważa się :

- 1) osoby spełniające warunki zamieszkania kwalifikujące do ich poprawy określone w § 4;
- 2) osoby spełniające kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt. 2 uchwały.
 2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
 3. Umowy najmu lokali socjalnych mogą być zawarte w pierwszej kolejności z osobami, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą właściciela mogą dokonywać między sobą zamiany lokali jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne, oraz spełnione są kryteria niniejszej uchwały.

2. W przypadku gdy strona zamiany zalega z zapłatą zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia.

3. Zamiana pomiędzy najemcami lokali należących 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 przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym lub w przypadku pojedynczej osoby mniej niż 10m².

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Społeczną kontrolę wyboru osób do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych sprawuje Zespół do Spraw Mieszkaniowych w składzie osobowym:

- 1) dwóch pracowników Urzędu Miejskiego w Krośniewicach – delegowanych przez Burmistrza Krośniewic, którzy również zapewniają obsługę administracyjną Zespołu;
- 2) dwóch pracowników Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krośniewicach – delegowanych przez kierownika jednostki;
- 3) po jednym przedstawicielu poszczególnych Komisji Rady Miejskiej w Krośniewicach – delegowanych przez te komisje;
- 4) jeden pracownik Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośniewicach – wyznaczony przez Dyrektora Zakładu.

2. Zespół wybiera spośród swoich członków Przewodniczącego Zespołu i jego zastępcę. Przewodniczący zwołuje posiedzenia zespołu i kieruje jego pracami.

3. Zespół działa na podstawie własnego regulaminu, określającego tryb jego pracy.

4. Do zadań Zespołu należy w szczególności:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umów najmu lokali na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego;
- 2) ustalanie kolejności osób na listach oczekujących na lokal.

§ 11. 1. Wnioski o oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, składane są przez osoby będące członkami wspólnoty samorządowej Gminy Krośniewice do Burmistrza Krośniewic. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenie osób do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, następuje w formie rocznej listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego, sporządzonej przez Burmistrza Krośniewic, w oparciu o złożone wnioski.

3. Lista osób o której mowa w ust. 2 jest przekazywana przez Burmistrza Krośniewic Zespołowi do Spraw Mieszkaniowych celem weryfikacji spełnienia kryteriów zawartych w niniejszej uchwale i ustalenia kolejności na liście.

4. Kolejność osób na liście ustala Zespół do Spraw Mieszkaniowych w oparciu o punktację zawartą w regulaminach przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, stanowiących załącznik nr 2 do uchwały.

5. W przypadku uzyskania tej samej ilości punktów przez dwóch lub więcej wnioskodawców o kolejności umieszczenia na liście decyduje Zespół do Spraw Mieszkaniowych.

6. Po ustaleniu kolejności osób ubiegających się o przydział lokalu, Burmistrz Krośniewic sporządza ostateczną listę osób upoważnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na terenie Gminy Krośniewice, z zastrzeżeniem § 12 uchwały.

7. Lista o której mowa w ust. 6 aktualizowana jest przez Burmistrza Krośniewic po upływie roku kalendarzowego (raz w danym roku). W sytuacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich wnioskodawców z danej listy, przewiduje się wcześniejszą jej aktualizację.

8. Lista o której mowa w ust. 6 sporządzana jest odrębnie dla osób oczekujących na lokal socjalny i dla osób oczekujących na lokal na czas nieoznaczony.

9. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego przez Burmistrza Krośniewic poprzedzone jest pisemną propozycją zawarcia umowy na wskazany lokal.

§ 12. Burmistrz Krośniewic może w wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych przypadkach wybrać osobę, której zostanie oddany w najem lokal na czas nieoznaczony lub lokal socjalny, nie spełniającą kryteriów określonych w niniejszej uchwale, a także z pominięciem kolejności na liście, po uzyskaniu pozytywnej opinii Zespołu do Spraw Mieszkaniowych, na wniosek Burmistrza bądź Zespołu.

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

§ 13. 1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić osoby bliskie najemcy wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu są zobowiązane do jego opuszczenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.

3. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu Burmistrz opróżni lokal w postępowaniu sądowym obciążając kosztami osoby zajmujące lokal.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 14. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy o pow. użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem rodzinom wieloosobowym, w których gospodarstwo domowe przekracza 6 osób, spełniającym kryteria niniejszej uchwały.

Rozdział 9.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 15. Osoby umieszczone na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. Nierozpatrzone wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały rozpatrzone zostaną zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.

§ 17. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XXXIX/257/09 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 kwietnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krośniewic.

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

Przewodniczący Rady

Sławomir Kępisty

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/33/15
Rady Miejskiej w Krośniewicach
z dnia 4 marca 2015 r.

.....
.....
/imię i nazwisko wnioskodawcy/
.....

.....
/data złożenia wniosku/

.....
/adres zamieszkania/
.....

.....
/adres dla korespondencji /

Burmistrz Krośniewic

WNIOSEK O ZAWARCIE UMOWY NAJMU NA LOKAL

Proszę o zawarcie ze mną umowy o najem lokalu*)

A – lokal mieszkalny

B – lokal socjalny

C – lokal zamienny

D – zamiana lokalu

*) *właściwe podkreślić*

1. Dane o wnioskodawcy i osobach zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

L.p	Nazwisko i imię	Pokrewieństwo w stosunku do wnioskodawcy	Uwagi
		wnioskodawca	

2. Dane o dochodach wszystkich członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy o najem lokalu.

Informuję, że w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku dochody moje i wymienionych członków gospodarstwa domowego wyniosły :

/ co potwierdzam załączonymi zaświadczeniami /

L.p.	Imię i nazwisko	Źródło dochodu	Wysokość dochodu w zł.
Dochód razem			zł
Średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi:			zł

Do dochodu wlicza się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe, określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

3. Dane o obecnym miejscu zamieszkania (pobytu)

1) Zamieszkuję w lokalu *) / adres /

.....

a/ posiadając tytuł prawny do tego lokalu

b/ na prawach sublokatora

c/ w charakterze członka rodziny najemcy

d/ właściciela lokalu / domu / , w którym :

*) *właściwe podkreślić*

wspólnie ze mną (wnioskodawcą) zamieszkuje stale w lokalu łącznie : osób tj. :

Lp.	Nazwisko i Imię	uwagi

2) Zajmowane obecnie mieszkanie jest w dyspozycji :

.....

3) Opis mieszkania :

a/ liczba pokoi , każdy o powierzchni : 1/ m², 2/ m²,

3/ m², 4/ m², 5/ m²,

b/ kuchnia o powierzchni m² oraz pozostałe pomieszczenia

..... ,

/ wymienić /

c/ powierzchnia użytkowa lokalu wynosi m²,

d/ powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę w lokalu wynosi :

/ pow. mieszkalna wg ppkt 3 a /

$P = \text{-----} = \text{-----} \text{ m}^2/\text{osobę}$

/ ilość osób wg ppkt 1 /

e/ lokal wyposażony jest w następujące instalacje i urządzenia : *)

- instalację elektryczną,
- instalację wodno-kanalizacyjną,
- centralne ogrzewanie sieciowe,
- łazienkę,
- wc w budynku, poza budynkiem.

*) *właściwe podkreślić*

Dane wymienione w ppkt 3 potwierdza właściciel lub dysponent lokalu:

.....
/data /

.....
/podpis/

4. Dodatkowe uzasadnienie wniosku:

.....

.....
.....
.....
.....
.....

Oświadczenie Wnioskodawcy:

1. Oświadczam, że powiadomię Burmistrza Krośniewic niezwłocznie o zmianie mojej sytuacji materialnej lub rodzinnej.

2. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych we wniosku przez Zespół do Spraw Mieszkaniowych, w celu wydania opinii zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

*) właściwe podkreślić

.....

podpis wnioskodawcy

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/33/15

Rady Miejskiej w Krośniewicach

z dnia 4 marca 2015 r.

REGULAMIN przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony					
Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi	
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca	
		a) do 3 m ²	30		
		b) od 3,1 m ² do 4 m ²	20		
		c) od 4,1 m ² do 5 m ²	10		
		2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:			
		a) brak instalacji wodociągowej	10	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca	
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10		
c) nie ma łazienki	5				
d) wc jest poza budynkiem	10				
		3) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (stan techniczny lokalu zagraża bezpieczeństwu przebywającym w nim osobom)	50	Dane potwierdzone przez organ nadzoru budowlanego lub oględziny lokalu przez Zespół ds. Mieszkaniowych	
2.	Okres oczekiwania	a) od 1 roku do 3 lat	5	Okres liczony od chwili zakwalifikowania wniosku do przydziału lokalu	
		b) powyżej 3 lat do 5 lat	10		
		c) powyżej 5 lat	15		

REGULAMIN
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście
osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		a) do 3 m ²	30	
		b) powyżej 3 m ² do 4 m ²	20	
		c) powyżej 4 m ² do 5 m ²	15	
		2) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub w innym miejscu	50	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym
		3) rodzina bezdomna (pełna lub niepełna) przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	70	
		4) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		a) brak instalacji wodociągowej	10	
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) nie ma łazienki	5	
d) wc jest poza budynkiem	10			
		5) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (stan techniczny lokalu zagraża bezpieczeństwu przebywającym w nim osobom)	50	Dane potwierdzone przez organ nadzoru budowlanego lub oględziny lokalu przez Zespół ds. Mieszkaniowych
2.	Okres oczekiwania	a) od 1 roku do 3 lat	5	Okres liczony od chwili zakwalifikowania wniosku do przydziału lokalu
		b) powyżej 3 lat do 5 lat	10	
		c) powyżej 5 lat	15	