

UCHWAŁA NR XXII/182/2021
ŚWINICE WARCKIE

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świnice Warckie

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 1 i art. 41. ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) w związku z 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świnice Warckie, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr VI/52/2003 Rady Gminy Świnice Warckie z dnia 11 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świnice Warckie.

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



Przewodnicząca Rady Gminy

Jeżak H.
Halina Jeżak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świnice Warckie

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

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

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

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone są na cele najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz na cele najmu socjalnego, w tym dla osób dotkniętych przemocą w rodzinie.

§ 4. Gmina przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy także na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).

Rozdział 2

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

§ 5. 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.

§ 6. Lokal może być oddany w najem socjalny 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 125% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 85% kwoty najniższej emerytury.

§ 7. Gmina może udzielić obniżki czynszu w wysokości 20% w przypadku gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 75% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3

Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 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 lokalach niedostosowanych 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 umowy najmu socjalnego lokalu

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego 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 rozbiórki 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.

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

1) osobom doświadczającym przemocy w rodzinie, o ile istnieje potrzeba niezwłocznego udzielenia schronienia lub nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

2) 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;

3) osobom pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

4) 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 przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy, o ile nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Osób wymienionych w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 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

§ 11. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świnice Warckie na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy lub należące do innego zasobu mieszkaniowego dokonuje się na pisemny wniosek najemców, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne oraz spełnione są kryteria dochodu gospodarstwa domowego.

2. Zamiana lokali wymaga zgody wynajmujących.

3. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu oraz innych opłat z tytułu używania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem nowych umów najmu lokali.

4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas 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 najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 12. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu składają wniosek do Wójta Gminy Świnice Warckie.

2. Rozpatrzenie wniosku następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku.

3. Złożony wniosek podlega ocenie i weryfikacji przez komisję, o której mowa w § 13 ust. 1.

4. Komisja rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

5. Wnioskodawcę zawiadamia się pisemnie o sposobie załatwienia wniosku.

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

7. Warunki i sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy może być potwierdzona przez wizję lokalną przeprowadzoną przez członków komisji, o której mowa w § 13 ust. 1.

8. Umowy najmu zawierane są z osobami umieszczonymi na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokali, z zachowaniem pierwszeństwa zgodnie z § 9 i §10.

§ 13. 1. Kontrolę społeczną na trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Wójt Gminy, przy czym w jej skład wchodzi:

1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;

2) przedstawiciel urzędu gminy;

3) przedstawiciel Rady Gminy Świnice Warckie.

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

§ 14. 1. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Gmina niezwłocznie przekazuje informację na temat możliwości i warunków najmu lokalu, wyznaczając jednocześnie termin, w którym należy złożyć wniosek o najem lub opuścić zajmowany lokal. W przypadku złożenia wniosku o najem osoba może przebywać w lokalu do czasu jego rozpatrzenia; jeżeli wniosek zostanie rozpatrzony negatywnie Gmina wyznaczy termin na opuszczenie lokalu.

Rozdział 8

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

§ 15. W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub niepełnosprawnej ruchowo wskazany zostanie lokal usytuowany na parterze budynku, a w zależności od pozwalających na to warunków technicznych, z wejściem do budynku bez zmiany poziomów lub z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.

§ 16. Dla osób z zaburzeniem w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów, utrudniającym postrzeganie otoczenia, którego doświadczają osoby niewidome, słabo widzące, głuche, niedosłyszące, osoby z niepełnosprawnością intelektualną, wskazany zostanie lokal położony na możliwie najniższej kondygnacji budynku, bez konieczności korzystania ze wspólnego korytarza lub łazienki z innymi najemcami. W zależności od rodzaju niepełnosprawności oraz pozwalających na to warunków technicznych, w wejściu do budynku nie powinno być zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być odpowiednio oznakowana, w szczególności kontrastową kolorystyką.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zdań, o których mowa w 4 ust. 2b ustawy

§ 17. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.), dokonywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia, po zasięgnięciu opinii kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Świnicach Warckich.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmienne od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 18. Do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² są uprawnieni wnioskodawcy, których rodzina jest wieloosobowa, tj. składa się z co najmniej 5 osób.