RADA GMINY
OZORKÓW

UCHWAŁA Nr XX/148/15

RADY GMINY OZORKÓW

z dnia 15 grudnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777), Rada Gminy Ozorków uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ozorków.

2. W skład zasobu, o którym mowa w ust. 1 wchodzą lokale stanowiące własność Gminy Ozorków.

3. Dysponentem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Ozorków jest Wójt Gminy Ozorków.

4. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.);
2) kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz.121 ze zm.);
3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.);
5) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania;
6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej zgodnie z art.94 ust.2 pkt 1a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz.748, ze zm.).

§ 2.1. Przez lokal rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

2. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najem-

cy nie może być mniejsza niż 5 m^2, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m^2, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3.1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem:

1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać 125 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 175 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku;
2) socjalnego nie może przekraczać 75% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych i 100% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku.

2. W przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury, w uzasadnionych przypadkach, może zostać zastosowana obniżka czynszu na czas określony na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy Ozorków bądź osoby, dla których ostatnim miejscem zameldowania była Gmina Ozorków i spełniające, co najmniej jeden z następujących warunków:

1) zamieszkujące w lokalach, w których wielkość powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 7 m^2;

2) zamieszkujące w budynkach, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania.

Rozdział 4
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5.1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby niebędące właścicielami lub współwłaścicielami domów mieszkalnych, spełniające kryteria określone w § 3 ust.1, a ponadto spełniające, co najmniej jeden z następujących warunków:

1) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;

2) zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Ozorków;

3) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

4) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych w prywatnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją do dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;

5) niepełnosprawne, nieposiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2;

6) nieposiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2;

7) będące dziećmi z rodzin zastępczych posiadające ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Ozorków;

8) występuje alkoholizm lub przemoc w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

2. Kryteria określone w ust.1 nie dotyczą osób, które będąc właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, dokonały jej sprzedaży oraz osób, które będąc użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi, dokonały sprzedaży przysługującego im prawa użytkowania wieczystego, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zakup lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

§ 6. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby niebędące właścicielami lub współwłaścicielami domów mieszkalnych, spełniające kryteria określone w § 3 ust. 2, a ponadto spełniające, co najmniej jeden z następujących warunków:

1) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;

2) zamieszkujące na podstawie decyzji administracyjnych w prywatnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny;

3) zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Ozorków;

4) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

5) niepełnosprawne, kobiety w ciąży, małoletnie niepełnosprawne lub ubezwłasnowolnione oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkały, a także obłożnie chore;

6) nie posiadające samodzielnych lokali, a zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m^2;

7) wychowankowie domów dziecka, z rodzin zastępczych posiadający ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Ozorków;

8) przekwaterowywane z lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję wydanego przed dniem 12 listopada 1994 roku;

9) przekwaterowywane z lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję i przyznającego prawo do lokalu socjalnego wydanego po dniu 12 listopada 1994 roku;

10) osoby bezdomne, które zostały wymeldowane z urzędu, z pobytu stałego z terenu Gminy Ozorków, trwającego dłużej niż 10 lat;

11) występuje alkoholizm lub przemoc w rodzinie, potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

2. Kryteria określone w ust.1 nie dotyczą osób, które będąc właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, dokonały jej sprzedaży oraz osób, które będąc użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi, dokonały sprzedaży przysługującego im prawa użytkowania wieczystego, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zakup lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o złożone wnioski, zamiany zajmowanych lokali.

2. Zamiana lokali, o których mowa w ust.1 wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy Ozorków na jej dokonanie.

3. Odmowa wyrażenia zgody, o której mowa w ust.2 następuje w formie pisemnej.

§ 8.1. Zamiana może również polegać na zabezpieczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1, może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 6

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

§ 9.1. Zainteresowany wynajęciem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ozorków składa wniosek o wynajęcie tego lokalu do Wójta Gminy Ozorków.

2. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane w kolejności wpływu do Wójta Gminy Ozorków.

3. Wójt Gminy Ozorków rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w § 3 oraz § 5-6, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 10. 1. Kontrolę społeczną w sprawach dotyczących rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Przed skierowaniem sprawy na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Referat Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Gospodarki Gruntami Urzędu Gminy Ozorków wzywa osoby uprawnione do przedstawienia aktualnych dokumentów potwierdzających wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego tych osób za okres 3 miesięcy oraz sprawdza czy osoby spełniają kryteria wskazane w niniejszej uchwale.

3. Upoważnia się Wójta Gminy Ozorków do powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej w liczbie 5 członków.

4. Za pracę w Komisji nie przysługuje wynagrodzenie.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wyraża swoją opinię, wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokalu te osoby, które powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.

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

§ 11.1. W razie śmierci najemcy lokali, o których mowa w §2 uchwały osoby bliskie, określone w art.691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych w § 3, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

1) okres wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci jest dłuższy niż 3 lata;

2) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili śmierci najemcy tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego, bądź mieszkalnego (warunek dot. również współmałżonka tych osób).

2. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę osoby bliskie, o których mowa w ust. 1, które pozostały w opuszczonym lokalu, mogą się ubiegać w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych w §3, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

1) okres wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie z najemcą, który opuścił lokal, jest nie krótszy niż 5 lat;

2) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu, bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego, bądź domu mieszkalnego (dot. również małżonków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę).

3. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 zobowiązane są udokumentować, iż na lokalach nie ciążą zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2

§ 12. Lokale należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Ozorków o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2, mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ustnego ogłoszonego przez Wójta Gminy Ozorków.

§ 13. Traci moc Uchwała Nr XVII/131/04 Rady Gminy w Ozorkowie z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ozorków.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ozorków.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

RADA GMINY OZORKÓW

Przewodniczący Rady Gminy

W. Szcześniak

Waldemar Szcześniak