

U C H W A Ł A N R X X V / 1 6 6 / 2 0 0 8
R A D Y G M I N Y P A B I A N I C E

z dnia 1 października 2008

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U.z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 4, 20 i 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolitty Dz.U. z 2005 Nr 31 poz 266 z późn. zmianami)

Rada Gminy w Pabianicach uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pabianice.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Pabianice , o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005 Nr 31 poz. 266 z późn. zm./ zwanej dalej Ustawą.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością gminy.

3. Artykuły powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły Ustawy.

§ 2. Definicje pojęć występujące w uchwale:

1. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności: przez pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, ZUS i KRUS zgodnie z dokumentami wymienionymi w art. 23 pkt 4 Ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2003 Nr 228 poz. 2255) tj.

a. Zaświadczenia o dochodzie podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach ogólnych każdego członka rodziny , wydane przez właściwy urząd skarbowy, zawierające informację o:

- wysokość dochodu ,
- wysokość składek na ubezpieczenie odliczonych od dochodu,
- wysokość składek na ubezpieczenie odliczonych od podatku,

- wysokości należnego podatku;

a. zaświadczenia lub oświadczenia dokumentujące wysokość innych dochodów;

b. oświadczenie o deklarowanych dochodach osiągniętych przez osoby podlegające przepisom o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne, zawierające w szczególności informację o:

- wysokości dochodu,

- wysokości należnych składek na ubezpieczenia społeczne,

- wysokości należnych składek na ubezpieczenia zdrowotne,

- wysokości i formie opłacanego podatku dochodowego,

- wysokości dochodu po odliczeniu należnych składek i podatku.

2. Za niskie dochody - uważa się:

1/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w roku poprzedzającym złożenie wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

2/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony - dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w roku poprzedzającym złożenie wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3/ przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

3. Gminę Pabianice uznaje się za "centrum życiowe" w przypadku udokumentowania przez wnioskodawcę faktycznego zamieszkiwania na jej terenie przez okres co najmniej pięciu lat przed datą złożenia wniosku. Udokumentowania wymaga również fakt posiadania przez wnioskodawcę stałego źródła dochodu na terenie Gminy Pabianice, a w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym pobierania przez dzieci wnioskodawcy nauki na terenie Gminy Pabianice

4. Za lokal o nadmiernym zaludnieniu uważa się: lokal mieszkalny, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi.

§ 3.1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Pabianice są przeznaczane na lokale socjalne i zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych Ustawą oraz niniejszą uchwałą, a także dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały.

2. Zobowiązuje się Wójt Gminy do prowadzenia i bieżącego aktualizowania wykazu lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

1/ skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Wójta Gminy Pabianice

2/ wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,

3/ wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.

4. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 30 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.

5. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego z tytułu realizacji wyroku nakazującego opróżnienie lokalu dopuszcza się możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazanie sprawy do komornika sądowego.

Rozdział 2 **Najem lokali socjalnych** **Najem lokali na czas oznaczony.**

§ 4.1. Uprawnionymi do najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są osoby:

1/ które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych: klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

2/ które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

3/ które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku a średni miesięczny dochód przypadający na 1 osobę - członka gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym złożenie wniosku nie jest wyższy niż:

75% - najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego

50% - najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:

1/ z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale lub budynki objęte wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy Pabianice

2/ z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu, stanowiącego własność Gminy Pabianice, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym prawa do lokalu

socjalnego w przypadkach, gdy wielkość i standard odzyskiwanego lokalu lub względy społeczne uzasadniają dostarczenie lokalu socjalnego.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas nie dłuższy niż pięć lat.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy. W uzasadnionych przypadkach, przedłużenie umowy najmu, może dotyczyć innego lokalu socjalnego

5. Lokale socjalne nie mogą być przedmiotem zamiany.

6. Przyjmuje się następujące zasady realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:

1/ Realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Gminy Pabianice następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2/ Realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w innym zasobie niż Gminy Pabianice następuje według kolejności złożenia wniosku przez wierzyciela. Wójt Gminy Pabianice , w uzasadnionych przypadkach, może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności.

Rozdział 3 Najem lokali na czas nieoznaczony

Najem lokali zamiennych

§ 5.1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

1/ osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy: art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 .

2/ najemcy lokali stanowiących własność Gminy Pabianice , którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust 2. pkt 4 ustawy z uwagi na konieczność rozbiórki lub remontu budynku wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego,

3/ osoby zobowiązane do opróżnienia lokalu, który wymaga koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dot. najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Pabianice oraz właścicieli lokali nabytych od Gminy Pabianice ; dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony,

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego:

1/ z najemcami lokali, stanowiących własność Gminy Pabianice , które wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu udokumentowanej nieopłacalności remontu,

2/ z osobami pozostającymi na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony w lokalach usytuowanych w gminnych budynkach placówek oświatowych i kulturalnych, które wymagają opróżnienia ze względu na potrzeby Gminy Pabianice ,

3/ z osobami pozostającymi w lokalu bez tytułu prawnego w związku ze stwierdzeniem nieważności decyzji o przydziale lokalu lub wydaniem decyzji z naruszeniem prawa.

Najem lokali wynikający z regulacji tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 6.1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu są osoby:

1/ posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów : art. 30, art. 31 i art. 33 oraz art. 680 i art. 691 Kodeksu cywilnego,

2/ które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że: stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą); dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkania przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. z 2001r., Nr 71, poz. 734 z późn. zm./; w tym przypadku przysługuje prawo do innego lokalu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej normatywów przyjętych w powołanej powyżej ustawie

3/ zajmujące lokal położony w budynku, przejętym do mieszkaniowego zasobu Gminy Pabianice w przypadku: legitymowania się umową najmu lokalu zawartą przez poprzedniego wynajmującego na czas nieoznaczony i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Pabianice lub pobliskiej miejscowości,

2. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, na wniosek osoby, wobec której, z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

Najem lokali z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych

§ 7.1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są:

1/ najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (dot. najemców lokali stanowiących własność Gminy Pabianice oraz najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany za najem lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych),

2/ osoby, które zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu,

3/ wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, nie mający możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowani na pobyt stały,

4/ osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze względów społecznych.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność Gminy Pabianice, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

1/ na lokal o większej powierzchni pokoi - ze względu na nadmierne zaludnienie,

2/ na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia,

3/ na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną,

4/ na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej i strukturze,

5/ na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji

3. Osoby wymienione w ust. 1 oraz w ust. 2 pkt 1 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów w rozumieniu tej uchwały oraz objęcia listą oczekujących.

4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami:

1/ które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryterium niskich dochodów, określonych w § 3 pkt 2 ppkt 2 uchwały .

Najem lokali w trybie dobrowolnej zamiany

§ 8.1. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany mieszkań jest udzielana w przypadkach, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenci tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.

2. Dopuszcza się odmowę dokonania dobrowolnej zamiany w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pabianice, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.

Najem lokali o powierzchni przekraczającej 50 m²

§ 9. Wolne lokale będące własnością Gminy Pabianice, których powierzchnia użytkowa przekracza 50 m² wynajmowane będą przez Gminę na tych samych zasadach, co pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy.

Rozdział 4 Stawki czynszu Ustalenie czynszu za lokale mieszkalne

§ 10.1. Podstawą ustalenia wysokości czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pabianice jest iloczyn stawki bazowej czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy.
2. Wysokość stawki czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.

§ 11. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 m-cy.

§ 12. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie urzędu gminy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

§ 13.1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu;

- centralne ogrzewanie – wzrost o 20% stawki bazowej
- bieżąca woda - wzrost o 20% stawki bazowej,
- bieżąca ciepła woda – wzrost o 20 % stawki bazowej,
- wc, łazienka lub jedno z tych urządzeń – wzrost o 10% st. Bazowej,

1. Czynniki obniżające stawkę czynszu;

- brak wody w budynku – obniżka o 10%
- mieszkanie na poddaszu – obniżka o 5%.

Rozdział 5 Zasady weryfikacji i kwalifikowania wniosków o najem lokalu mieszkalnego

§ 14.1. Wnioski o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych przyjmuje sekretariat Urzędu Gminy w Pabianicach

2. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie listy osób zakwalifikowanych na listę oczekujących podlegają wnioski złożone do dnia 30 sierpnia danego roku.
3. Osoby ubiegające się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych winny udokumentować co najmniej 5-letni okres posiadania "centrum życiowego" na terenie Gminy Pabianice.
4. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, wymienionych w § 7 ust. 1 pkt 1-2 oraz w ust. 2 pkt 1-3 uchwały, podlegają weryfikacji w miejscu stałego zameldowania w Gminie Pabianice. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest przez Komisję Mieszkaniową Rady Gminy Pabianice w ramach zespołów wizytujących, w których mają prawo uczestniczyć przedstawiciele Urzędu Gminy w Pabianicach.
5. Weryfikacji wniosków osób ubiegających się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które nie posiadają zameldowania na pobyt stały w Gminie Pabianice lub nie mają możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, dokonuje się w oparciu o ocenę warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywanych przez członków Komisji Mieszkaniowej Rady Gminy Pabianice na podstawie: zebranych dokumentów, protokołów z wizji lokalowych, organizacji pozarządowych oraz instytucji, w tym: Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, domów pomocy społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych.

§ 15. Nie podlegają weryfikacji wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, które:

- 1/ zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub części w okresie ostatnich 10 lat ,
- 2/ zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętym w wyniku dobrowolnej zamiany mieszkania,
- 3/ są właścicielami /współwłaścicielami/ lokalu lub budynku mieszkalnego z wyłączeniem przypadków wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały.

§ 16.1. Projekty list osób zakwalifikowanych wg kolejności złożenia wniosku na listę oczekujących wraz z informacją o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń - podawane są corocznie do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy w Pabianicach..

2. Uwagi i zastrzeżenia dotyczące projektów list podlegają rozpatrzeniu przez Wójta Gminy w Pabianicach przy udziale Komisji Mieszkaniowej Rady Gminy Pabianice.
3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Wójt Gminy Pabianice ustala ostateczną listę.
4. Listy oczekujących podlegają weryfikacji w każdym roku kalendarzowym oraz przed przydziałem mieszkania w oparciu o kryteria zawarte w § 7 uchwały.

§ 17.1. Wnioskodawcom objętym listą przysługuje lokal mieszkalny na czas nieoznaczony lub lokal socjalny w zależności od wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego w okresie 1 roku poprzedzającego wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu. Na wniosek osoby wykazującej dochody uprawniające do czynszu socjalnego dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

2. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, skutkuje wykreśleniem z listy oczekujących

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób oczekujących, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 18.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice

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

2. Traci moc uchwała Nr XXXVII/326/2002 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 sierpnia 2002 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.