

**UCHWAŁA Nr LI/548/01
RADY MIASTA PABIANIC
z dnia 21 grudnia 2001 r.**

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 z 2001 r., poz. 733)

RADA MIASTA PABIANIC

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Pabianice, zwany dalej „zasobem”, tworzą lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Pabianice oraz komunalnych osób prawnych i spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy Miejskiej Pabianice, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w ich samoistnym posiadaniu.

2. Stronami umów najmu lokali wchodzących w skład zasobu jest:

- Gmina Miejska Pabianice, reprezentowana przez Zarząd Miasta Pabianic,
- lokator lub współlokatorzy.

§ 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,

2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,

3) centralnym ogrzewaniu - należy przez to rozumieć ogrzewanie dostarczoną i wykorzystywaną przez najemcę energią cieplną, zwane dalej c.o.,

4) ciepłej wodzie - należy przez to rozumieć dostarczoną i wykorzystywaną przez najemcę ciepłą wodę, zwaną dalej c.w.,

5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

§ 3. Z lokali stanowiących zasób wyodrębnia się lokale socjalne w rozumieniu art. 2. ust. 1 pkt. 5 ustawy, na które przeznaczają się do 30% lokali o obniżonym standardzie nie wyposażonych w sieć wodociagową, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania.

§ 4. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu na lokale stanowiące zasób przysługuje osobom stale zamieszkałym na terenie Gminy Miejskiej Pabianice:

1/ Które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych z powodu:

a) utraty lokalu na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

b) przekwaterowania z powodu rozbiórki, remontu, modernizacji lokalu lub wyłączenia lokalu z eksploatacji ze względu na stan zagrożenia bezpieczeństwa osób lub mienia;

c) przebywania w Domach Dziecka, jeżeli zameldowani są na stałe w Pabianicach, a wniosek o przydział lokalu złożony został nie później niż w okresie 6-ciu miesięcy po uzyskaniu przez nich pełnoletności,

d) przebywania w rodzinach zastępczych, jeżeli wniosek o przydział lokalu złożony został przez nich nie później niż w okresie 6-ciu miesięcy po uzyskaniu przez nich pełnoletności,

2/ Najemcy lokalu w wyniku wcześniejszego podziału lokalu samodzielnego, w stosunku do opróżnionej części tego lokalu, jeżeli występuje wspólna używalność łazienki lub ubikacji, przy czym łazienka lub ubikacja muszą znajdować się w jednym z tych lokali.

3/ Najemcy lokalu w wyniku wcześniejszego podziału lokalu samodzielnego, w stosunku do opróżnionej części tego lokalu, jeżeli najemca zamieszkuje w lokalu o zagęszczeniu poniżej 8 m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a po połączeniu będzie zamieszkiwał w lokalu o zagęszczeniu poniżej 12 m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

4/ Zgłaszającym zamiar zamiany pomiędzy sobą lokali do których mają tytuł prawny, a znajdujących się w zasobach: Gminy Miejskiej Pabianice, spółdzielczych i innych, pod warunkiem, że w lokalach do których uzyskaliby w wyniku zamiany tytuł prawny nie wystąpi zagęszczenie poniżej 8 m² na osobę.

5/ Zgłaszającym zamiar zamiany lokalu wchodzącego w skład zasobu, którego są najemcami na podstawie aktualnego tytułu prawnego na lokal mniejszy, jeżeli przełożą do dyspozycji Urzędu Miasta Pabianic samodzielny lokal, w stanie technicznym umożliwiającym zamieszkanie, przy czym wyposażenie w nowo najmowanym lokalu nie może być lepsze niż w dotychczas najmowanym lokalu, a na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypadając będzie nie mniej niż 8 m² powierzchni użytkowej.

6/ Z którymi zawarcie umowy najmu uzasadniają uznane przez Zarząd Miasta Pabianic istotne względy społeczne, a zwłaszcza zdrowotne lub rodzinne.

7/ Które po wykonaniu wyroku eksmisyjnego nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, a w wyroku eksmisyjnym orzeczono brak uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego.

8/ Które zamieszkują w lokalach o zagęszczeniu poniżej 8 m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

§ 5. 1. Osoby spełniające kryteria określone w § 4 pkt. 6, 7, 8 wpisuje się do rejestru osób oczekujących na przydział lokalu.

2. Gdy kilka osób spełniających kryteria określone w § 4 pkt. 6, 7 i 8 oczekuje na zawarcie umowy najmu, o pierwszeństwie do zawarcia umowy decyduje data złożenia wniosku o zawarcie umowy.

3. Zarząd Miasta Pabianic ma prawo podjąć decyzję o niezwłocznym przydziale lokalu, z pominięciem zasad określonych w ust. 2 w stosunku do osób określonych w § 4 pkt. 6, 7, 8.

§ 6. 1. Prawo do zawierania umów najmu na lokale położone w budynkach oddanych do użytku po 31.12.1997r. i stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Pabianice przysługuje osobom stale zamieszkałym na terenie miasta Pabianic, które przekażą do dyspozycji Urzędu Miasta Pabianic samodzielny lokal, w dobrym stanie technicznym, spełniającym przepisy prawa budowlanego, stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Pabianice, którego są najemcami na podstawie aktualnego tytułu prawnego obowiązującego na czas nieoznaczony w następującej kolejności:

- 1/ o powierzchni użytkowej powyżej 50 m², wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne,
- 2/ o powierzchni użytkowej powyżej 50 m², bez jednego urządzenia technicznego (c.o. lub c.w.),
- 3/ o powierzchni użytkowej od 40 m² do 50 m², wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne,
- 4/ o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² (bez dwóch urządzeń technicznych) lub o powierzchni użytkowej od 40 m² do 50 m², bez jednego urządzenia technicznego (c.o. lub c.w.) lub o powierzchni użytkowej do 40 m² wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne,
- 5/ pozostałe lokale z częściowymi urządzeniami technicznymi z wyłączeniem lokali jednoizbowych,
- 6/ lokale jednoizbowe z częściowymi urządzeniami technicznymi.

2. Pierwszeństwo w stosunku do mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych mają najemcy, którzy są osobami niepełnosprawnymi w zakresie ruchu i spełniają wymogi zawarte w ust. 1.

§ 7. 1. W wypadku, gdy kilka osób ubiegając się o zawarcie umowy najmu lokalu położonego w budynku oddanym do użytku po 31.12.1997r. jednocześnie spełnia warunki określone w § 6, o pierwszeństwie do zawarcia umowy decyduje w kolejności: większa liczba osób zgłoszonych do wniosku o zawarcie umowy, a następnie data zgłoszenia wniosku o zawarcie umowy.

2. W przypadku nie przyznania lokalu według zasad zawartych w § 6 i w § 7 ust. 1 stosuje się zasady zawarte w § 4 pkt. 8 oraz w § 5.

§ 8. Dla lokali położonych w budynkach oddanych do użytku po 31.12.1997r. i stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Pabianice ustala się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 9. 1. Prawo do lokalu socjalnego przysługuje osobom wskazanym w ustawie, a także osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu, nie mają zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych i których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz datę podpisania umowy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1/ 75% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2/ 50% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Gdy kilka osób spełniających kryteria zawarte w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, oczekuje na zawarcie umowy najmu o lokal socjalny, o pierwszeństwie do zawarcia umowy decyduje data złożenia wniosku o zawarcie umowy.

§ 10. Z osobami, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza:

- 1/ 150% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 2/ 100% wysokości najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- umowy najmu lokali wchodzących w skład zasobu mogą być zawierane wyłącznie po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób wymienionych w §§ 4 - 8.

§ 11. Do wynajmu z czynszem w wysokości 3% wartości odtworzeniowej mogą być przeznaczone lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej.

§ 12. 1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, Zarząd Miasta Pabianic podejmie działania mające na celu odzyskanie lokalu.

2. Biorąc pod uwagę istotne względy społeczne, a w szczególności rodzinne lub zdrowotne Zarząd Miasta Pabianic może z osobami o których mowa w ust. 1 zawrzeć umowę najmu lokalu .

§ 13. Zawieranie umów najmu na lokale wchodzące w skład zasobu odbywać się będzie w oparciu o rejestry osób oczekujących na lokale lub lokale socjalne prowadzone przez Urząd Miasta Pabianic.

§ 14. W stosunku do osób, z którymi do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały nie podpisano umów na lokale lub lokale socjalne, stosuje się zasady zawarte w tej uchwale.

§ 15. Zobowiązuje się Zarząd Miasta Pabianic do składania Radzie Miasta Pabianic kwartalnych sprawozdań dotyczących zawieranych umów najmu lokali mieszkalnych - z wyszczególnieniem spraw odnoszących się do § 4 pkt 6, § 5 ust. 3, § 12 ust. 2 - oraz realizacji wykonania niniejszej uchwały.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pabianic.

§ 17. Traci moc uchwała Nr VI/47/94 Rady Miasta Pabianic z dnia 15 grudnia 1994 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pabianic oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności (wraz z późniejszymi zmianami - tekst jednolity wprowadzony Uchwałą Nr 207/99/III Zarządu Miasta Pabianic z 19.11.1999 r.).

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Pabianic

Leszek Maliński
Rajm