

UCHWAŁA Nr XXX/380/08
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 27 czerwca 2008r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 i 2, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 152, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218).

RADA MIEJSKA W PABIANICACH

uchwała, co następuje:

§ 1.1 Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Pabianice służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w szczególności 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,

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale określone w ustawie,

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

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

6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie,

7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i przepisach wykonawczych do tej ustawy,

8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i przepisach wykonawczych do tej ustawy,

9) osobach (gospodarstwach domowych) o niskich dochodach - należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), których średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 200 % najniższej obowiązującej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 150 % najniższej obowiązującej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w gospodarstwie wieloosobowym,

10) lokal do remontu - należy przez to rozumieć lokal, wskazany przez podmiot zajmujący się administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, który w jego opinii wymaga wykonania kapitalnego remontu (z określeniem zakresu prac remontowych),

11) mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć mieszkanie chronione, o którym mowa w ustawie o pomocy społecznej.

§ 3.1 Gmina Miejska Pabianice wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) stale zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Pabianice,

2) posiadają niskie dochody,

3) nie posiadają (wnioskodawca oraz inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania) tytułu prawnego do lokalu lub domu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Miejskiej Pabianice z wyjątkiem posiadania tytułu prawnego do obecnie zajmowanego lokalu, w którym zagęszczenie wynosi poniżej 8 m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania,

4) nie zbyły lub nie przekazały w ciągu 10 lat przed datą złożenia wniosku:

- prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
- własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,

5) nie posiadają na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego datę złożenia wniosku zadłużenia wobec podmiotu zajmującego się administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Warunków określonych w ust.1 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 4 pkt.1-6, § 7, § 12, § 13, § 15 ust.2.

3. Osoby, o których mowa w ust.1 mają obowiązek co roku licząc od daty złożenia wniosku w ciągu 14 dni złożyć dokumenty w celu sprawdzenia spełnienia warunków określonych w ust.1.

4. Sprawdzenie spełnienia warunków, o których mowa w ust.1 oraz warunków określonych w § 4 pkt 7 może być również dokonywane przez cały okres oczekiwania, licząc od dnia wpisu do rejestru osób oczekujących na przydział lokalu do dnia zawarcia umowy najmu.

5. Osoby nie spełniające warunków określonych w ust.1 oraz warunków określonych w § 4 pkt 7 jak również nie wypełniające obowiązku wynikającego z ust.3 są wykreślane z rejestru osób

oczekujących na przydział lokalu.

6. Prezydent może skreślić z rejestru osób oczekujących na przydział lokalu osoby umieszczone w nim na podstawie § 4 pkt 6 w przypadku zmiany ich sytuacji będącej przyczyną wpisu do rejestru.

7. Czterokrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali przez osoby, o których mowa w § 4 pkt. 6, 7 powoduje skreślenie tych osób z rejestru osób oczekujących.

§ 4. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu na lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przysługuje:

1) osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych z powodu:

a) utraty lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

b) przekwaterowania z mieszkaniowego zasobu gminy z powodu rozbiórki, remontu, modernizacji lub wyłączenia budynku, lokalu z użytkowania na cele mieszkalne ze względu na zły stan techniczny lub przeznaczenia przez Prezydenta Miasta Pabianic na inne cele,

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,

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

3) Najemcy lokalu w wyniku rozdzielenia lokalu, jeżeli po rozdzieleniu najemca będzie zamieszkiwał w lokalu o zagęszczeniu nie mniejszym niż 8 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: mieszkaniowym zasobie gminy, spółdzielczym i innym, pod warunkiem, że w lokalach do których uzyskaliby w wyniku zamiany tytuł prawny nie wystąpi zagęszczenie poniżej 8 m² powierzchni użytkowej na osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

5) Zgłaszającym zamiar zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego są najemcami na podstawie aktualnego tytułu prawnego na lokal mniejszy, jeżeli przekażą do dyspozycji Urzędu Miejskiego w Pabianicach 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 przypadać będzie nie mniej niż 8 m² powierzchni użytkowej.

6) Osobom, z którymi zawarcie umowy najmu uzasadniają uznane przez Prezydenta Miasta Pabianic istotnie względy społeczne, a zwłaszcza zdrowotne lub rodzinne.

7) Osobom, które zamieszkują w lokalach o zagęszczeniu poniżej 8 m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

§ 5. Prezydent Miasta Pabianic może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu z pominięciem zasad zawartych w § 3 pkt. 1, 2, 5, § 6 ust. 1, 2 osobom władającym lokalem, do którego posiadały tytuł prawny, a które uregulowały zadłużenie wobec podmiotu zajmującego się administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

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

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

3. Prezydent 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.

§ 7.1 Prawo do zawierania umów najmu na lokale położone w budynkach oddanych do użytku po 31.12.1997 r. i stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom stale zamieszkałym na terenie Gminy Miejskiej Pabianice, które nie posiadają (wnioskodawca jak i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania) tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego z wyjątkiem lokalu zgłoszonego do dyspozycji Urzędu Miejskiego w Pabianicach a ponadto nie posiadały zadłużenia wobec podmiotu zajmującego się administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy przekraczającego trzykrotność czynszu i opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal w okresie poprzedzającym 3 lata do terminu określonego w § 3 ust.1 pkt 5 i przekażą do dyspozycji Urzędu Miejskiego w Pabianicach samodzielny lokal, w dobrym stanie technicznym, spełniający przepisy prawa budowlanego, stanowiący mieszkaniowy zasób gminy, 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.

§ 8.1. 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 § 7, 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 § 7 i w § 8 ust. 1 stosuje się zasady zawarte w § 4 pkt. 6, 7 oraz w § 6.

3. W stosunku do zdanych lokali mieszkalnych przydzielonych na podstawie § 7 i § 8 stosuje się zasady zawarte w § 4 i § 6.

§ 9. Dla lokali położonych w budynkach oddanych do użytku po 31.12.1997r. i stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 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.

§ 10.1. Umowa podnajmu lokalu lub jego części wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie.

2. Wynajmujący wyraża zgodę na podnajem lokalu lub jego części w szczególnie uzasadnionych przez najemcę przypadkach.

§ 11.1. Lokale do remontu, mogą być wynajmowane na wniosek osób, o których mowa w § 4 i § 6, jeżeli wyrażą wolę wykonania remontu na własny koszt bez możliwości refundowania poniesionych wydatków.

2. Lokale do remontu proponuje się w pierwszej kolejności osobom, które najwcześniej złożyły odpowiedni wniosek o taki lokal z oświadczeniem wykonania remontu.

3. Osoby składające wniosek, o którym mowa w ust. 2 po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Pabianic na korzystanie z remontowanego lokalu zobowiązane są do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z podmiotem zajmującym się administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy. Czas wykonania remontu oraz korzystania z lokalu w trakcie remontu nie może przekroczyć 1 roku.

4. Prezydent Miasta Pabianic zawiera umowę najmu z osobami, o których mowa w ust. 2 po zakończeniu prac remontowych w terminie określonym w ust. 3 i przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót przez podmiot zajmujący się administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

5. Z dniem zawarcia z podmiotem zajmującym się administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy umowy określającej warunki przeprowadzenia remontu, o których mowa w ust. 3 są skreślane spośród osób oczekujących na lokal.

§ 12.1. Z lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wyodrębnia się lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o obniżonym standardzie nie wyposażone w sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania.

2. 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% najniższej obowiązującej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 50% najniższej obowiązującej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Z osobami, 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% najniższej obowiązującej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 50% najniższej obowiązującej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych

umowy najmu lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być zawierane wyłącznie po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób mających prawo do lokalu socjalnego orzeczone w wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu.

4. Z osobami, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu mieszkania przyznał prawo do lokalu socjalnego może zostać zawarta umowa najmu lokalu socjalnego w dotychczas

zajmowanym lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki określone w § 12 ust. 1.

§ 13.1. Z istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy Prezydent Miasta Pabianic może wyłączyć na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Centrum Pomocy Społecznej w Pabianicach lokale mieszkalne na rzecz osób określonych w ustawie o pomocy społecznej z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony Miejskiemu Centrum Pomocy Społecznej w Pabianicach.

3. Wyłanianie osób, które używać mają mieszkań chronionych następuje w oparciu o regulamin opracowany przez Miejskie Centrum Pomocy Społecznej w Pabianicach. Regulamin ten zatwierdza Prezydent Miasta Pabianic.

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

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

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

§ 16. Zawieranie umów najmu na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie w oparciu o rejestr osób oczekujących na przydział lokalu i prowadzonym przez Urząd Miejski w Pabianicach.

§ 17. 1. Prawo do zastosowania obniżki czynszu przysługuje najemcom, których średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwach jednoosobowych - 75% wysokości najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- 2) w gospodarstwach wieloosobowych - 50% wysokości najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Szczegółowe warunki kwalifikujące do otrzymania obniżki oraz wysokość tej obniżki określa uchwała nr LXVII/562/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w Pabianicach na lata 2007 – 2011 (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 21.08.2006 r. Nr 295, poz. 2293);

§ 18. Do wniosków złożonych a nie zakończonych podpisaniem umowy najmu bądź odmową podpisania umowy najmu stosuje się przepisy powyższej uchwały.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

§ 21. Traci moc 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 (wraz z późniejszymi zmianami - uchwała Nr LI/446/05 z dnia 28 września 2005 r.; uchwała Nr LXX/610/06 z dnia 18 października 2006 r.)

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