

Projekt

z dnia 13 grudnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIX/ /19
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 19 grudnia 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Aleksandrów Łódzki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506; zm. Dz. U. z 2019r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) w związku z art. 21 ust 1 pkt 2, ust.3 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019r, poz.1182; zm. Dz. U. z 2019r. poz. 1309.)

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki, w celu realizacji zadania polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez, zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Aleksandrów Łódzki,
- 2) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego,
- 3) **Wynajmującym** – należy rozumieć Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. (PGKiM Sp. z o.o.) z siedzibą w Aleksandrowie Łódzkim, które administruje mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 4) **OPS** – należy przez to rozumieć Ośrodek Pomocy Społecznej im. Ireny Sendlerowej w Aleksandrowie Łódzkim,
- 5) **Urządzie** – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Aleksandrowie Łódzkim,
- 6) **Ustawie** – należy przez rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1182, ze zmianami),
- 7) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu,
- 8) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszaną co roku przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
- 9) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki z zamiarem stałego pobytu, które tutaj koncentrują swoje sprawy osobiste, rodzinne, majątkowe w tym rozliczają podatek dochodowy.
- 10) **dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 180, ze zmianami), wyliczony dla Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów za ostatnie 3 pełne miesiące oraz załączonych do niej dokumentów źródłowych, będących podstawą do zadeklarowania wysokości dochodów. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio

udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Ośrodek Pomocy Społecznej w Aleksandrowie Łódzkim, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, czy Urząd Skarbowy w Zgierzu (wzór deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za ostatnie 3 pełne miesiące wraz z instrukcją jakie dokumenty źródłowe stanowią potwierdzenie wysokości dochodu – określa Burmistrz w drodze zarządzenia).

- 11) **lokalu o znacznym zaludnieniu** – należy przez to rozumieć lokal, w którym, przy uwzględnieniu ilości osób stale w nim zamieszkujących, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 6m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub mniejsza niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 8m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub mniejsza niż 12m² - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
- 12) **skierowaniu** - należy przez to rozumieć dokument upoważniający konkretną osobę do zawarcia z Wynajmującym umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy - wydany przez Burmistrza lub osobę działającą z jego upoważnienia.
- 13) **wniosku mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki (wzór formularza wniosku określa Burmistrz w drodze zarządzenia).

§ 3. Sprawy z zakresu najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń prowadzi właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, tj. Biuro Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym, zwane dalej „Biurem”.

§ 4. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania spraw, o których mowa w §3 niniejszej uchwały - sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego, zwana dalej „Komisją” lub „SKM”, której regulamin pracy, skład i zakres działania określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział II

Zawieranie umów najmu lokali na czas nieoznaczony

§ 5. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy mogą ubiegać się członkowie wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i wykazują średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego nie przekracza 250% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego: nie przekracza 200% najniższej emerytury.

2. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy spełniający warunki, o których mowa w ust.1 mogą ubiegać się o zamianę dotychczas użytkowanego mieszkania na inny wolny lokal będący w dyspozycji Gminy – pod warunkiem należytego wypełniania obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu.

§ 6. 1. Przez aktualną sytuację życiową Wnioskodawcy, która kwalifikuje go do poprawy warunków zamieszkiwania - rozumie się w szczególności sytuację odpowiadającą przynajmniej 1 z niżej wymienionych:

- a) sytuację osób zamieszkujących w lokalach, które z uwagi na zły stan techniczny potwierdzony ekspertyzą techniczną lub decyzją organu nadzoru budowlanego - zostały przeznaczone do rozbiórki, przebudowy, kapitalnego remontu lub sytuację osób zamieszkujących w budynkach gminnych wytypowanych do wykwaterowania, lub
- b) sytuację osób zamieszkujących w pomieszczeniach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego, lub
- c) sytuację osób pozbawionych mieszkań w wyniku zdarzeń losowych na terenie gminy: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, lub innego zdarzenia losowego, lub
- d) sytuację osób zamieszkujących w lokalach o znacznym zaludnieniu, lub

- e) sytuację osób, które pełnoletność uzyskały w placówce opiekuńczo-wychowawczej/rodzinie zastępczej/rodzinnym domu dziecka, stale zamieszkałych na terenie gminy Aleksandrów Łódzki przed umieszczeniem w placówce/rodzinie zastępczej/rodzinnym domu dziecka, gdy powrót do wcześniejszego miejsca zamieszkania jest niemożliwy i które wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu najpóźniej przed upływem 1 roku od daty uzyskania pełnoletności, lub
- f) sytuację osób bezdomnych w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1507 ze zm.); w szczególności osób, które korzystają z placówek udzielających schronienia/noclegowni na terenie Aleksandrowa Łódzkiego, lub
- g) sytuację osób niepełnosprawnych zamieszkujących na wyższych kondygnacjach, których stan zdrowia, w szczególności schorzenia narządu ruchu – wymagają zamieszkiwania na parterze lub sytuację osób z ciężką przewlekłą chorobą lub orzeczoną co najmniej umiarkowanym stopniem niepełnosprawności, których aktualne warunki mieszkaniowe utrudniają leczenie i poprawę stanu zdrowia, lub osób w podeszłym wieku zamieszkujących samotnie, których warunki mieszkaniowe uniemożliwiają samodzielną egzystencję, lub
- h) sytuację osób, które zamieszkują w mieszkaniu chronionym, wspomaganim, treningowym, biorą udział/ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej i zostały zarekomendowane przez OPS, lub
- i) sytuację osób opuszczających zakład karny, które przed osadzeniem były najemcami lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i w związku z pozbawieniem wolności przekazały lokal do dyspozycji Wynajmującego, a także uregulowały wszelkie zobowiązania finansowe wobec Wynajmującego lub
- j) sytuację osób, które wymagają szczególnego potraktowania ze względu na zasady współżycia społecznego, ochronę macierzyństwa, występowanie realnego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia - przemoc w rodzinie lub ze względu na brak możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb socjalno-bytowych rodziny w dotychczasowym miejscu.

2. Za sytuację życiową o której mowa w ust. 1 nie można uznać przypadku, gdy Wnioskodawca/członek gospodarstwa domowego – posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie tej samej lub pobliskiej miejscowości i może z niego korzystać lub też sprzedał lokal lub nieruchomość uzyskując środki finansowe pozwalające na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, albo zrzekł się/darował innej osobie własny lokal mieszkalny, lub dokonał zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze wynajmując lokal o takim stanie technicznym, usytuowaniu, powierzchni, które uprawniają do starania się o najem lokalu z zasobów gminnych.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego (na czas nieoznaczony) przysługuje osobom, które spełniają przynajmniej 1 z niżej wymienionych warunków:

- 1) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu/decyzji organu nadzoru budowlanego/ekspertyzy technicznej budynku należącego do zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone orzeczeniem sądu lub procedurą niebieskiej karty,
- 3) podlegają wykwaterowaniu z budynków gminnych przeznaczonych na cele inwestycyjne lub cele związane z ważnym interesem Gminy,
- 4) posiadają warunki mieszkaniowe kwalifikujące Wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w §6 ust.1 lit. c), e), g), niniejszej uchwały,
- 5) wynajmują jedyny gminny lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej, którego nie chcą wykupić na własność, a Gmina zamierza zbyć swój udział we wspólnocie, o czym poinformowała najemcę na piśmie.

2. W celu bardziej efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego - pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach wielorodzinnych położonych przy Alei Wyzwolenia w Aleksandrowie Łódzkim oraz w budynkach nowych lub po kapitalnym remoncie, które zostały oddane do użytku po 01.01.2006r. przysługuje:

- 1) najemcom lokali mieszkalnych, którzy dotychczas należycie wypełniali obowiązki nałożone umową najmu, dbali o zajmowane mieszkania i w stanie nie pogorszonym (ustalonym wcześniej w protokole technicznym

sporządzonym w lokalu przy udziale członków SKM/administradora budynku) - przełączą lokale do dyspozycji Gminy (zamiana lokalu),

2) osobom, o których mowa w §6 ust.1 lit. g).

3. W nowych budynkach wielorodzinnych budowanych przez Gminę, PGKiM Sp. z o.o. lub spółkę celową, gdy przewiduje się odzyskanie środków poniesionych na realizację inwestycji mieszkaniowej poprzez zobowiązanie najemców do wykupu zajmowanego lokalu na własność w wyznaczonym terminie w systemie ratalnym (tzw. stopniowe dojście do własności) – dopuszcza się ustalenie dodatkowych warunków, jakie muszą spełnić Wnioskodawcy zainteresowani uzyskaniem lokalu w tego typu budownictwie.

4. Przy zasiedlaniu mieszkań w nowych budynkach, w których obowiązuje najwyższa możliwa stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu lub w których najemca jest zobowiązany co miesiąc uiszczać raty na poczet wykupu lokalu na własność- dochód gospodarstwa domowego Wnioskodawcy powinien gwarantować samodzielne utrzymanie lokalu (bez dodatku mieszkaniowego), a ponadto Wnioskodawca powinien udokumentować, iż nie korzystał z dodatku mieszkaniowego w okresie ostatnich 2 lat.

§ 8. W przypadkach podyktowanych względami społecznymi oraz racjonalną gospodarką lokalami

- byłemu najemcy, który posiada zadłużenie w czynszu i innych opłatach związanych z użytkowaniem lokalu, ale nie zapadł jeszcze wobec niego wyrok sądowy w przedmiocie eksmisji, Gmina może zaproponować najem innego wolnego lokalu z gminnego zasobu, który jest tańszy w utrzymaniu.

§ 9. 1. W lokalu mieszkalnym, w którym Wynajmujący rozwiązał wcześniej umowę najmu z powodu zadłużenia w czynszu i innych opłatach związanych z użytkowaniem lokalu lub z powodu nieudostępnienia lokalu do okresowego przeglądu technicznego, remontu, wymiany instalacji – możliwe jest zawarcie nowej umowy najmu na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) w przypadku gdy Wnioskodawcą jest osoba, z którą wcześniej Wynajmujący rozwiązał umowę najmu, - pod warunkiem, iż Wnioskodawca zamieszkuje nieprzerwanie w tym lokalu i ustala przyczyną, z powodu której rozwiązano umowę najmu (tzw. przywrócenie tytułu prawnego do lokalu),
- 2) w przypadku gdy Wnioskodawcą jest pełnoletni członek gospodarstwa domowego poprzedniego najemcy zaliczający się do katalogu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego - pod warunkiem, iż osoba ta była uprawniona do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą na podstawie wydanego przez urząd skierowania, bądź zgody urzędu udzielonej na piśmie na wniosek najemcy, bądź była wymieniona w wyroku sądowym nakazującym opuszczenie tego lokalu; jeśli zamieszkuje w tym lokalu nieprzerwanie wraz z poprzednim najemcą i ustala przyczyną, z powodu której rozwiązano umowę najmu.

2. Zawarcie umowy najmu o której mowa w ust. 1 jest możliwe gdy Wnioskodawca wykazuje dochód gospodarstwa domowego w wysokości, o której mowa w § 5 ust.1 niniejszej uchwały, a na koncie rozliczeniowym lokalu nie ma zaległości w czynszu i innych opłatach związanych z użytkowaniem lokalu, lokal jest utrzymywany w należyтым stanie techniczno-sanitarnym, Wnioskodawca i pozostali członkowie jego gospodarstwa domowego przestrzegają zasad współżycia społecznego, nie zakłócają porządku domowego, a także nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 10. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jeżeli:

- 1) Wnioskodawca porzucił dotychczas użytkowany lokal z zasobów gminnych bez rozliczenia z Wynajmującym wynikającego z zobowiązań zawartych w umowie najmu.
- 2) Z analizy złożonych przez Wnioskodawcę dokumentów lub ustalonej w miejscu zamieszkania sytuacji życiowej, rodzinnej, materialnej Wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego - wynika, iż występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku mieszkaniowego, a faktycznym stanem majątkowym Wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego, a także gdy sytuacja materialna i faktyczne warunki mieszkaniowe Wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego – nie potwierdzają sytuacji wykazanej w złożonych dokumentach, a w ocenie organu Wnioskodawca ma dobre warunki mieszkaniowe lub ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Rozdział III

Najem socjalny lokali oraz najem tymczasowych pomieszczeń

§ 11. 1. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu (na czas oznaczony) mogą ubiegać się członkowie wspólnoty samorządowej, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Wnioskodawcą),
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) wykazują dochód gospodarstwa domowego w wysokości uzasadniającej zawarcie umowy najmu socjalnego, tj. średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość: dla gospodarstwa jednoosobowego – nie przekracza 100% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego – nie przekracza 75% najniższej emerytury.

2. Umowy najmu socjalnego lokali zawiera się ponadto z osobami, które uzyskały prawo do otrzymania lokalu socjalnego na terenie gminy Aleksandrów Łódzki na mocy orzeczenia sądowego.

§ 12. Za Członków wspólnoty samorządowej, którzy w chwili ubiegania się o najem socjalny lokalu nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych - rozumie się w szczególności osoby będące w sytuacji, o której mowa w § 6 ust.1 uchwały.

§ 13. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) posiadających warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy, o których mowa w §6 ust.1 lit. a), b), c),
- 2) które są ofiarami przemocy w rodzinie, co potwierdza orzeczenie sądu lub procedura niebieskiej karty,
- 3) zamieszkującym w lokalu podlegającym opróżnieniu na mocy wyroku sądu, którego wykonanie uzależnione jest od złożenia przez Gminę oferty najmu socjalnego lokalu.

§ 14. Odmawia się zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli z analizy złożonych przez Wnioskodawcę dokumentów lub ustalonej w miejscu zamieszkania sytuacji życiowej, rodzinnej, materialnej Wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego - wynika, iż występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku mieszkaniowego, a faktycznym stanem majątkowym Wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego, a także gdy sytuacja materialna i faktyczne warunki mieszkaniowe Wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego – nie potwierdzają sytuacji wykazanej w złożonych dokumentach, a w ocenie organu Wnioskodawca ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 15. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu i najmu pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w Ustawie, można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres na pisemny wniosek, jeżeli dotychczasowy najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, wykazuje dochód gospodarstwa domowego na poziomie o którym mowa w par.11 ust.1 pkt 3 i prawidłowo wywiązywał się z obowiązków nałożonych umową najmu.

2. W przypadku o którym mowa w ust.1 gdy dochód wyliczony dla gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy lokalu, w którym obowiązywał najem socjalny - przekroczył wysokość określoną w par. 11 ust.1 pkt 3, lecz nie przekroczył wysokości dochodu z § 5 ust.1 - można zaproponować zawarcie kolejnej umowy na dotychczasowy lokal na warunkach najmu lokalu na czas nieoznaczony.

3. W przypadku gdy umowa najmu socjalnego lokalu była nawiązana w związku z realizacją wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu gminnego poprzednio zajmowanego, gdzie przyczyną eksmisji było zadłużenie wobec Wynajmującego, a Wnioskodawca nadal spłaca zobowiązania, dopuszcza się przedłużenie najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, w sytuacji gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego Wnioskodawcy przekracza kryterium finansowe o którym mowa w § 11 ust.1 pkt 3 - o nie więcej niż 20%.

§ 16. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się pomieszczenia spełniające warunki określone w ustawie, przy czym dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku pomieszczeń w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne oraz zmianę przeznaczenia lokali o obniżonym standardzie na pomieszczenia tymczasowe w miarę wzrostu zapotrzebowania na dostarczanie tego typu pomieszczeń.

Rozdział IV

Zasady dokonywania wzajemnej zamiany lokali

§ 17. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali: pomiędzy sobą lub z osobami, które posiadają tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład tego zasobu.

§ 18. Warunkiem dokonania zamiany o której mowa w §17 jest spełnienie przez kontrahentów następujących warunków:

- 1) potwierdzenie, iż kontrahenci oraz członkowie ich gospodarstw domowych nie posiadają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) udokumentowanie, iż na żadnym z kontrahentów nie ciąży zaległości z tytułu użytkowania lokalu (czynsz, opłaty niezależne od Właściciela),
- 3) potwierdzenie, iż zamiana nie doprowadzi do powstania lokali o znacznym zaludnieniu,
- 4) przedłożenie dokumentu potwierdzającego, kto jest właścicielem nieruchomości, w której znajduje się lokal mieszkalny będący przedmiotem zamiany, a nie pozostający w zasobie mieszkaniowym Gminy Aleksandrów Łódzki,
- 5) posiadanie przez kontrahentów co najmniej rocznego okresu zamieszkiwania w lokalu, ustalonego na dzień złożenia wniosku,
- 6) uzyskanie pisemnej zgody na zamianę od właścicieli obydwu lokali podlegających zamianie,
- 7) udokumentowanie przez kontrahenta, który w wyniku zamiany uzyska najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki – wysokości uzyskiwanych dochodów na przyjętym w niniejszej uchwale poziomie, odpowiednio dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i wynajmowanych w ramach najmu socjalnego, przy czym co do zasady lokal, który będzie wynajmowany w ramach najmu socjalnego – powinien mieć obniżony standard.

§ 19. 1. Zamiana lokali o której mowa w §18 pomiędzy kontrahentami użytkującymi lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy może być dokonana wyjątkowo w sytuacji, kiedy z jednym z najemców rozwiązano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych, a kontrahent zadeklarował spłatę wszystkich zobowiązań finansowych dłużnika wobec Wynajmującego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust.1 zamiana lokali następuje po uprzednim zawarciu i wykonaniu umowy o przejęciu długu - określającej zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata jest jednorazowa i nie podlega na rozłożeniu na raty lub umorzeniu.

§ 20. Lokale zamieniane pomiędzy kontrahentami są remontowane na ich własny koszt.

Rozdział V

Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 21. Lokale lub całe budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, a także wspierania rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione, wspomagane i treningowe.

§ 22. 1. Wyodrębnienie lokali o których mowa w § 21 z zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić na wniosek zgłoszony Burmistrzowi na piśmie przez Dyrektora OPS lub organizacji pozarządowej, które będą realizować zadania w zakresie wskazanym w ust.1.

2. Lokale są typowane z uwzględnieniem dogodnej lokalizacji i rzeczywistych potrzeb uczestników, do których będą adresowane programy pomocy społecznej oraz członków wspieranych rodzin.

3. Lokale są przekazywane OPS lub organizacjom pozarządowym na podstawie umowy najmu lub użyczenia na czas oznaczony lub nieoznaczony zawieranej z Wynajmującym.

Rozdział VI

Lokale dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością

§ 23.1 Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności.

2. Dostosowanie lokalu powinno w miarę możliwości technicznych pozwalać na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu osoby niepełnosprawnej. Wielkość/struktura lokalu/wyposażenie i jego położenie na odpowiedniej kondygnacji muszą w szczególności uwzględniać potrzeby osoby poruszającej się na wózku/o kulach lub osoby, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania wniosków

§ 24. 1. Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki - rozpoczyna się od złożenia w urzędzie następujących dokumentów:

- 1) wypełniony i potwierdzony przez właściwe organy/institucje/osoby – wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki (wzór wniosku określa Burmistrz w drodze zarządzenia)
- 2) deklaracja o wysokości dochodów Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, uzyskanych w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy, wraz z dokumentami źródłowymi, na podstawie których wylicza się wysokość dochodów (wzór deklaracji oraz instrukcję, co stanowi dokument źródłowy właściwy do określenia wysokości dochodów – ustalone są w drodze zarządzenia Burmistrza)
- 3) orzeczenie o niepełnosprawności wraz z dokumentacją medyczną określającą typ schorzenia, w przypadku gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej, a osoba której stan zdrowia dotyczy - wyraziła zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w dokumentacji medycznej i orzeczeniu o niepełnosprawności,
- 4) prawomocne orzeczenie sądu w przedmiocie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu (w przypadku gdy nakaz dotyczy Wnioskodawcy, bądź którejkolwiek z osób objętych wnioskiem),
- 5) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej Wnioskodawcy: prawomocne orzeczenia sądów w przedmiocie: rozvodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany we wniosku,
- 6) w przypadku braku zameldowania na terenie gminy Aleksandrów Łódzki - dokumenty potwierdzające, iż centrum życiowe Wnioskodawcy znajduje się na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki,
- 7) w przypadku osoby nie posiadającej miejsca zameldowania na pobyt stały – potwierdzenie wymeldowania z ostatniego miejsca pobytu stałego wystawione przez właściwy urząd gminy oraz oświadczenie tej osoby, z którego wynika, jaka była przyczyna utraty miejsca zameldowania na pobyt stały.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu wraz z kompletem wymaganej dokumentacji podlegają weryfikacji przez pracowników Biura, a następnie są kierowane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej. W przypadku gdy dokumentacja nie jest kompletna, a Wnioskodawca nie uzupełni braków formalnych w terminie wyznaczonym przez Biuro – Komisja nie opiniuje sprawy, a wniosek pozostaje bez rozpatrzenia.

3. Wnioski mieszkaniowe są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na tzw. posiedzeniu kwalifikacyjnym zmierzającym do opracowania projektu listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów gminnych na dany rok kalendarzowy. Posiedzenie kwalifikacyjne odbywa się w drugiej połowie stycznia każdego roku.

4. Zweryfikowane wnioski o dostarczenie lokalu lub tymczasowego pomieszczenia, związane z realizacją orzeczenia sądowego, decyzji organu administracji publicznej, bądź wnioski mieszkaniowe składane przez Wnioskodawców w szczególnie trudnej i nagłej sytuacji życiowej wymagającej pilnej pomocy mieszkaniowej Gminy – są rozpatrywane niezwłocznie, na najbliższym posiedzeniu SKM.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, które dotyczą lokali dotychczas zajmowanych przez Wnioskodawców o których mowa w § 9 ust.1 pkt 2, § 15 ust.2, § 40 i 41 uchwały, wzajemnej zamiany lokali pomiędzy kontrahentami o której mowa w § 20, uzyskania tytułu prawnego do lokalu po śmierci najemcy (nie dotyczy art. 691 KC) lub opuszczeniu lokalu przez najemcę, są rozpatrywane niezwłocznie, na najbliższym posiedzeniu SKM.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub uregulowanie stanu prawnego lokalu, które dotyczą lokali dotychczas zajmowanych przez Wnioskodawców, w szczególności wstąpienie w najem lokalu po zmarłym najemcy (art. 691 KC), aktualizacja obowiązującej umowy najmu lokalu ze względu na zmianę struktury/powierzchni/wyposażenia lokalu, danych osobowych najemcy, osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą; w przypadkach o których mowa w § 9 ust.1 pkt 1, § 15 Ust. 1 niniejszej uchwały - są rozpatrywane na bieżąco przez Biuro i nie wymagają uzyskania opinii SKM, chyba że zgromadzona dokumentacja w sprawie budzi wątpliwości co do zasadności zawarcia umowy najmu lub wątpliwości co do spełniania przez Wnioskodawcę przesłanek do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 25. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu rozpatruje się zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale celem ustalenia uprawnień Wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego oraz tymczasowego pomieszczenia.

2. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna nakazująca dostarczenie lokalu, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

3. W przypadku wystąpienia wątpliwości co do oceny stanu faktycznego w sprawie, ostateczną decyzję podejmuje się po przeprowadzeniu dodatkowego postępowania wyjaśniającego (wizja w miejscu zamieszkania/zameldowania Wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego, uzyskanie informacji od innych instytucji/organów właściwych do poświadczenia sytuacji socjalno-bytowej/finansowej/prawnej lub do potwierdzenia miejsca pobytu osób objętych wnioskiem mieszkaniowym).

4. Uniemożliwienie pracownikom Biura lub członkom Społecznej Komisji Mieszkaniowej dokonania wizji w miejscu zamieszkania/zameldowania Wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego - bez wskazania ważnych i niezależnych od tych osób przyczyn, a także nieuzasadniona odmowa złożenia przez Wnioskodawcę/członka gospodarstwa domowego – podpisu na protokole sporządzonym podczas wizji – są równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o najem lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą – skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie urzędu w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą (dotyczy Wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem) – skutkuje pozostawieniem sprawy bez rozpatrzenia.

§ 26. W pilnych uzasadnionych społecznie przypadkach Burmistrz może wydać zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z pominięciem procedury opiniowania sprawy przez Społeczną Komisję Mieszkaniową lub z osobą, która nie spełnia wszystkich warunków uchwały kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział VIII

Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy Aleksandrów Łódzki

§ 27. 1. Umowy najmu zawiera się z osobami umieszczonymi na liście osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych. Projekt listy na dany rok kalendarzowy przygotowuje Burmistrz najpóźniej do końca stycznia każdego roku - po uprzednim uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Listę sporządza się odrębnie dla osób oczekujących na zawarcie umowy najmu:

- a) lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu (lista oczekujących na przydział lokalu)
- b) lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego (lista najemców oczekujących na zmianę lokalu)
- c) lokalu zamiennego (lista wykwaterowań)
- d) tymczasowego pomieszczenia (lista oczekujących na tymczasowe pomieszczenie).

3. Projekt listy uprawnionych do najmu podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej) - wraz z informacją o trybie składania uwag i zastrzeżeń.

4. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń zaopiniowanych uprzednio przez Komisję – najpóźniej do dnia 15 kwietnia Burmistrz zatwierdza ostateczną listę osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej).

5. Osoby, których wnioski zostały zaopiniowane przez Komisję i zatwierdzone przez Burmistrza po dacie ogłoszenia ostatecznej listy uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych – są umieszczane na liście dodatkowej - podawanej do publicznej wiadomości na zasadach j.w., która jest jej integralną częścią.

6. Listę dodatkową tworzy się w następujących przypadkach: gdy wniosek mieszkaniowy rozpatrywany przez Komisję przed datą ogłoszenia ostatecznej listy - został przesunięty do rozpatrzenia na kolejne miesiące z uwagi na konieczność zebrania dodatkowych informacji w sprawie lub wniosek mieszkaniowy wpłynął do urzędu po terminie, jednak Wnioskodawca znajduje się w szczególnej sytuacji życiowej wymagającej pilnej pomocy mieszkaniowej Gminy, a także w przypadkach o których mowa w § 24 ust. 4 i 5 uchwały.

§ 28. 1. Lista uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych podlega aktualizacji. Osoby z listy, z którymi nie zawarto w danym roku umowy najmu – są poddawane ponownej weryfikacji na koniec roku kalendarzowego (nie później niż przed ogłoszeniem projektu listy na kolejny rok) celem ustalenia, czy nadal spełniają przesłanki uchwały kwalifikujące do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu. W przypadku zmiany sytuacji finansowej gospodarstw domowych przy jednoczesnym spełnianiu pozostałych przesłanek do otrzymania pomocy mieszkaniowej Gminy – możliwa jest zmiana uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu: z najmu socjalnego na mieszkalny i odwrotnie.

2. Osoby, które po przeprowadzonej aktualizacji nie spełniają warunków uchwały, nie doręczyły dokumentów podlegających aktualizacji, albo bez uzasadnionej przyczyny nie zgłosiły się na wezwanie w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego lub zapoznania się z ofertą najmu – zostaną powiadomione na piśmie o wykreśleniu z listy uprawnionych wraz ze wskazaniem przyczyny wykreślenia.

3. Osoby, które po terminie doręczyły dokumenty podlegające aktualizacji, a projekt listy mieszkaniowej na kolejny rok został już ogłoszony, jednakże osoby te nadal spełniają przesłanki uchwały do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego – mogą być przywrócone na listę mieszkaniową na dotychczasowe miejsce zajmowane w kolejce oczekujących, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Przywrócenie na listę jest możliwe, gdy aktualizacja dokumentów nastąpiła przed zatwierdzeniem ostatecznej listy mieszkaniowej przez Burmistrza. Aktualizacja dokonana po zatwierdzeniu ostatecznej listy (tj. po dacie 15 kwietnia) oznacza, iż wniosek będzie rozpatrywany w styczniu kolejnego roku na ogólnych zasadach, bez możliwości powrotu na listę na dotychczas zajmowane miejsce.

Rozdział IX

Realizacja uprawnienia do zawarcia umowy najmu

§ 29. 1. W przypadku gdy Gmina dysponuje wolnym lokalem - po zasięgnięciu opinii Komisji i przy uwzględnieniu zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym - Burmistrz przedkłada na piśmie propozycję najmu osobie z listy, kierując się przy tym następującymi kryteriami:

- a) dopasowanie metrażu, standardu, lokalizacji/usytuowania lokalu do struktury rodziny, możliwości finansowych i sytuacji zdrowotnej członków danego gospodarstwa domowego,
- b) długość okresu oczekiwania na propozycję najmu/ ilość propozycji najmu.

2. W ofercie najmu wskazuje się dokładny adres lokalu oraz wyznacza termin na obejrzenie lokalu i zapoznanie się ze szczegółami oferty oraz wypowiedzenie się na temat przyjęcia bądź odmowy przyjęcia zaproponowanego lokalu.

3. W przypadku gdy oferowany lokal jest okazywany do obejrzenia osobie uprawnionej jeszcze przed wykonaniem przez Wynajmującego zaplanowanych prac remontowych – Wynajmujący ma obowiązek poinformować osobę o zakresie i terminie planowanych robót.

3. Przyjęcie oferty najmu przez uprawnionego polega na złożeniu w Biurze pisemnego oświadczenia, iż zapoznał się ze stanem technicznym oferowanego lokalu, obowiązującą stawką czynszu za najem 1m² powierzchni lokalu i akceptuje warunki najmu. Oświadczenie tej treści jest podstawą do wydania przez Burmistrza skierowania do zawarcia umowy najmu na przedmiotowy lokal.

4. Biuro weryfikuje, czy w dniu przyjęcia oferty najmu lokalu, Uprawniony spełnia nadal warunki uchwały kwalifikujące go do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu (w zależności od wcześniejszej kwalifikacji na listę).

5. Odmowa przyjęcia zaproponowanego lokalu następuje na piśmie. Brak wskazania przyczyny odrzucenia oferty najmu lub wskazanie takich przyczyn, które nie znajdują realnego odzwierciedlenia: w stanie technicznym/metrażu/strukturze proponowanego lokalu lub w sytuacji zdrowotnej/finansowej/rodzinnej, ustalonej na podstawie zgromadzonych dokumentów w aktach sprawy – skutkuje wykreśleniem z listy oczekujących.

§ 30. 1. Prawo do korzystania z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy wnioskodawca uzyskuje poprzez zawarcie odpowiedniej umowy najmu .

2. Wynajmujący zawiera umowę najmu z osobą wskazaną w skierowaniu – najpóźniej w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania skierowania.

3. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu - w wysokości 12-krotności czynszu wyliczonego dla tego lokalu na dzień zawarcia umowy. Zasady pobierania i możliwość rozłożenia kaucji na raty - określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział X

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodów

§ 31. 1 Co 3 lata najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto po dacie 21.04.2019r. umowy najmu lokali na czas nieokreślony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu użytkowanego lokalu. Najemca jest zobowiązany do złożenia w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie wraz z dokumentami źródłowymi, które były podstawą do wyliczenia wysokości dochodu wszystkich osób, które w dniu składania deklaracji – były członkami gospodarstwa domowego najemcy.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 Ustawy, przy czym maksymalna jego wysokość nie powinna przekraczać w skali roku 8% wartości odtworzeniowej.

Rozdział XI

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 32. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznaczają się na wynajem dla co najmniej 4-osobowych gospodarstw domowych, które spełniają przyjęte w niniejszej uchwale warunki dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i zostały zakwalifikowane na listę uprawnionych do najmu lokalu gminnego (przydział/zamiana lokalu lub wykwaterowanie).

§ 33. 1. W przypadku gdy nie wyłoniono najemcy lokalu w trybie o którym mowa w §32, bądź gdy zapewnienie lokali o tak dużej powierzchni nie jest niezbędne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw wieloosobowych - lokal o powierzchni przekraczającej 80m² można przeznaczyć do wynajmu za zapłatą czynszu wolnego, tj. według stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego, który przeprowadza Wynajmujący. Do przetargu mogą przystąpić członkowie wspólnoty samorządowej, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- a) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, w którym można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg braku tytułu prawnego dotyczy wszystkich członków gospodarstwa zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z najemcą)
- b) wykazują dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed złożeniem oferty na poziomie odpowiadającym co najmniej 150% a nie przekraczającym 300% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wywoławcza stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu powinna być określona na poziomie odpowiadającym 120% aktualnie obowiązującej stawki czynszu wyliczonej dla tego lokalu.

3. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które w okresie ostatnich 3 lat korzystały z pomocy polegającej na umorzeniu w całości lub części wierzytelności Gminy lub podlegających Gminie jednostek organizacyjnych lub korzystały z dodatku mieszkaniowego.

Rozdział XII

Lokale przeznaczone do generalnego remontu

§ 34. 1. W przypadku, gdy zwolniony lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga generalnego remontu, można go przyznać jako lokal do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Wówczas przyszły Najemca składa w Biurze oświadczenie na piśmie, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i zakresem koniecznych robót oraz zgadza się na przeprowadzenie remontu lokalu na własny koszt, na warunkach określonych w odrębnej umowie, którą zawiera z Wynajmującym.

§ 35. 1. Po wyłonieniu przyszłego najemcy spośród osób umieszczonych na liście mieszkaniowej, Wynajmujący zawiera z nim umowę na czas oznaczony o udostępnienie lokalu celem przeprowadzenia remontu, w której wskazuje się dokładny zakres prac remontowych i termin ich zakończenia. W trakcie obowiązywania umowy przyszły najemca jest zwolniony z opłat czynszowych, pokrywa jedynie opłaty niezależne od właściciela.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która wykonała remont lokalu na własny koszt następuje po dokonaniu odbioru technicznego przez Wynajmującego i podpisaniu bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu przez obie strony.

3. Zastosowanie czynników podwyższających stawkę czynszu - w przypadku gdy wykonany na własny koszt remont doprowadził do podniesienia standardu technicznego lokalu- będzie możliwe dopiero po upływie 2-letniego okresu użytkowania lokalu.

Rozdział XIII

Zasady przekształcania i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne

§ 36. 1. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego - Gmina może przeznaczać pomieszczenia i lokale usytuowane w budynkach stanowiących jej własność, które dotychczas nie pełniły funkcji mieszkalnej, jednakże są atrakcyjne ze względu na lokalizację lub metraż - do rozbudowy, przebudowy i adaptacji na cele mieszkalne na koszt własny przyszłego najemcy, wyłonionego z listy mieszkaniowej lub na podstawie dodatkowego naboru.

§ 37. 1. Wykaz lokali i pomieszczeń o których mowa w §36 podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej). Wykaz zawiera informacje: termin oglądania pomieszczeń, adres, usytuowanie, struktura, metraż, stan techniczny, szacowane koszty rozbudowy, przebudowy i adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne, przewidywana wysokość czynszu, zakres koniecznych prac z wyszczególnieniem tych, które wymagają uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także wskazanie jaka część poniesionych nakładów będzie rozliczona w czynszu.

2. Osoba zainteresowana przekształceniem i adaptacją pomieszczeń na cele mieszkalne - składa w urzędzie pisemne oświadczenie, z którego wynika, iż zapoznała się szczegółami oferty i akceptuje wszystkie zawarte tam postanowienia i warunki. Ponadto osoba ta składa pisemną zgodę na przekształcenie pomieszczenia na cele mieszkalne i wykonanie remontu na własny koszt w zakresie i na warunkach określonych w odrębnej umowie.

§ 38. Po wyłonieniu przyszłego najemcy, Wynajmujący zawiera z nim umowę na czas oznaczony o udostępnienie pomieszczenia w celu przekształcenia i adaptacji na cele mieszkalne, w której wskazuje się dokładny zakres prac koniecznych i termin ich zakończenia. W trakcie obowiązywania umowy przyszły najemca jest zwolniony z opłat czynszowych, pokrywa jedynie opłaty niezależne od właściciela.

§ 39. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które dokonały przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny następuje po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przedłożenie projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi,
- 2) dokonanie odbioru technicznego powstałego lokalu mieszkalnego przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) podpisanie z Wynajmującym bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego powstałego lokalu mieszkalnego.

Rozdział XIV

Zasady przyznawania dodatkowej powierzchni mieszkalnej oraz dokonywania podziału lokalu

§ 40. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, Burmistrz może wyrazić zgodę na zwiększenie powierzchni mieszkalnej najemcy, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wolny lokal lub zwolniona część lokalu, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 20m² mogą być przyznane jako dodatkowa powierzchnia mieszkalna dla najemcy sąsiedniego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne i prawne, a ponadto najemca:

- a) nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, gdzie mógłby zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego najemcy)
- b) nie posiada zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych,

3. Koszty przyłączenia zwolnionego lokalu lub jego części – pokrywa najemca, który wnioskował o przyznanie dodatkowej powierzchni mieszkalnej.

§ 41. 1. W przypadku rozwiedzionych małżonków będących współnajemcami lokalu, na ich zgodny wniosek, Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział wspólnego mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie z wnioskodawcami odrębnych umów najmu.

2. W przypadku rodzin wielopokoleniowych, bądź gdy lokal ma kilku najemców (np. w wyniku zastosowania art. 691KC), na zgodny wniosek stron - Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie 2 odrębnych umów najmu, odpowiednio z dotychczasowym najemcą oraz ze wskazanymi przez niego osobami bliskimi, zamieszkującymi wspólnie z najemcą do dnia złożenia wniosku lub odpowiednio z każdym z dotychczasowych najemców lokalu.

3. Podział lokalu o którym mowa w ust. 1 i 2 jest możliwy, jeśli nie sprzeciwiają się temu warunki techniczne i prawne, a ponadto wnioskodawcy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) brak tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu, gdzie można zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy również wszystkich osób zgłoszonych do zamieszkania w wyodrębnionych po podziale lokalach)
- 2) brak zadłużenia w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych,
- 3) wykazanie dochodu gospodarstwa domowego na poziomie określonym w niniejszej uchwale odpowiednim dla najmu lokalu na czas nieoznaczony

4. Koszty dokonania podziału lokalu ponoszą wnioskodawcy.

Rozdział XV

Oddanie lokalu do bezpłatnego używania osobom trzecim, udostępnienie lokalu osobom trzecim do współzamieszkiwania wraz z najemcą, oddanie lokalu w podnajem.

§ 42. 1 Udostępnienie lokalu przez najemcę innej osobie do współzamieszkiwania, która dotąd nie była uprawniona do zamieszkania w lokalu zgodnie z brzmieniem umowy najmu, zameldowanie takiej osoby w lokalu - wymaga uprzedniej zgody Gminy wyrażonej na piśmie. O wydanej zgodzie na zamieszkiwanie dodatkowych osób w lokalu wraz z najemcą - Gmina informuje Wynajmującego.

2. Zgoda, o której mowa w ust.1 nie jest wymagana jedynie w stosunku do małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy oraz osób względem których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Osoby te nie mogą posiadać tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a obowiązkiem najemcy jest zgłoszenie tych osób do Wynajmującego w celu naliczenia nowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

3. Dopuszcza się wydanie zgody o której mowa w ust. 1 – na czas oznaczony lub nieoznaczony, na pisemny wniosek najemcy lokalu, po uprzednim złożeniu do Biura wypełnionego wniosku (wzór formularza określa Burmistrz w drodze zarządzenia), pod warunkiem jednak, że najemca, ani też żadna ze wskazanych przez niego osób - nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a zamieszkiwanie tych osób wraz z najemcą lokalu jest uzasadnione.

§ 43. Gdy najemca czasowo opuszcza lokal z ważnych i udokumentowanych powodów, wówczas oddanie lokalu w bezpłatne używanie na pisemny wniosek najemcy (formularz o którym mowa w §42 ust. 3) na rzecz osoby, którą wskaże najemca – może nastąpić wyłącznie za zgodą Gminy wyrażoną na piśmie na czas oznaczony.

§ 44. Odmawia się wydania zgody na zamieszkiwanie dodatkowych osób w lokalu wraz z najemcą oraz na bezpłatne używanie lokalu przez osoby trzecie gdy:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został zakwalifikowany do wysiedlenia,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) wobec najemcy jest prowadzone postępowanie mające na celu rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) oddanie lokalu w bezpłatne używanie lub zamieszkanie dodatkowych osób wraz z najemcą doprowadzi do znacznego zaludnienia w lokalu.

§ 45. 1. Nie wyraża się zgody na podnajem lokalu przez osoby trzecie.

2. Oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobie trzeciej, udostępnienie lokalu innym osobom do współzamieszkiwania wraz z najemcą pomimo braku zgody Gminy wyrażonej na piśmie a także podnajem lokalu osobom trzecim - stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Rozdział XVI

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 46. 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z dotychczasowym najemcą, który opuścił lokal gminny lub w przypadku zgonu najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem lokalu (art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego) - pełnoletni domownik, który pozostał w lokalu może ubiegać się o zawarcie z nim umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal pod warunkiem, iż był wyszczególniony w umowie najmu jako osoba uprawniona do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą, bądź zamieszkuje w lokalu na podstawie zgody Gminy udzielonej na piśmie.

2. Przypadek, o którym mowa w ust.1 nie dotyczy sytuacji, gdy rozwiązano umowę najmu z dotychczasowym najemcą na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 Ustawy.

§ 47. 1 Uzyskanie najmu lokalu w przypadkach o których mowa w § 46 ust.1. jest możliwe przy łącznym spełnieniu warunków:

- 1) wnioskodawca wykazuje wysokość dochodu gospodarstwa domowego na poziomie uzasadniającym zawarcie umowy odpowiednio: najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego, jeśli z poprzednim najemcą była zawarta umowa na czas oznaczony.

2) wnioskodawca stale zamieszkiwał w spornym lokalu od co najmniej 2 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym, uregulował wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z użytkowania lokalu oraz nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

2. W przypadku pozytywnego zweryfikowania wniosku i zakwalifikowania na listę uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych, Burmistrz może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal lub zaproponować wynajem innego lokalu z gminnego zasobu zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 48. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w §46-47 wzywa się do przekazania Wynajmującemu opróżnionego lokalu w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego wraz z ich mieniem.

Rozdział XVII

Obniżka czynszu

§ 49. 1. Przyjmuje się możliwość udzielenia przez Burmistrza obniżki czynszu w przypadku gdy stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 2% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - ogłoszonych przez Wojewodę Łódzkiego drodze obwieszczenia.

2. Obniżki o której mowa w ust. 1 udziela się na pisemny wniosek najemcy, który:

- a) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- c) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba że wywiązuje się z porozumienia zawartego w sprawie spłaty zadłużenia.

3. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniżej tabeli:

Dochód w gosp. jednoosobowym	Dochód na osobę w gosp. wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 50% najniższej emerytury	Do 30% najniższej emerytury	40
Powyżej 50% do 70% najniższej emerytury	Powyżej 30% do 50% najniższej emerytury	30
Powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	Powyżej 50% do 75% najniższej emerytury	20

4. Czynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki nie może być niższy - niż czynsz liczony dla lokalu socjalnego.

5. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, w przypadku gdy najemca nadal spełnia warunki przyjęte w niniejszym rozdziale uchwały - można udzielić obniżek na kolejny okres.

6. Obniżki nie stosuje się dla lokali mieszkalnych, dla których czynsz został ustalony w drodze przetargu publicznego.

Rozdział XVIII

Postanowienia końcowe

§ 50. 1. Traci moc uchwała Nr XL/438/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 maja 2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 27 czerwca 2013r. poz.3411).

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni licząc od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.