

Uchwała nr XXXVIII/354/02
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 lutego 2002 roku

w sprawie: **zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, ust 2 pkt. 3 art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591) w związku art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733)

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwala, co następuje:

§1

1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki.
2. W skład zasobu, o którym mowa w ust. 1, wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Aleksandrów Łódzki oraz pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Aleksandrów Łódzki.
3. Dysponentem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Aleksandrów Łódzki jest Zarząd Gminy Aleksandrów Łódzki.

§2

1. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
2. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

§3

1. Lokal mieszkalny może być wynajęty na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest równy lub wyższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym albo 100% w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Lokal socjalny może być wynajęty osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajem lokalu jest niższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym albo 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

§4

O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki nie krócej niż 5 lat i spełniające ponadto jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, których wielkość powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - mniejsza niż 10 m²,
- 2) zamieszkiwanie w budynkach, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania,
- 3) są osobami niepełnosprawnymi, mieszkającymi na kondygnacjach wyższych niż na parterze.

§5

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

- 1) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkiwanie na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 3) zamieszkiwanie na podstawie decyzji administracyjnych w prywatnych budynkach lub w lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 4) zamieszkiwanie w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Aleksandrów Łódzki,
- 5) są osobami niepełnosprawnymi, nie posiadającymi samodzielnych lokali, a zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m²,
- 6) są osobami nie posiadającymi samodzielnych lokali, a zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m².

2. Kryteria określone w ust. 1 nie dotyczą osób:

- 1) które będąc właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości dokonały jej sprzedaży oraz osób, które będąc użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi, dokonały sprzedaży przysługującego im prawa użytkowania wieczystego, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zakup lokalu mieszkalnego w rozumieniu § 2 ust. 1,
- 2) które dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni użytkowej, uprawniającej do starania się o pomoc gminy.

§6

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

- 1) zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

- 2) zamieszkiwanie na podstawie decyzji administracyjnych lub umów najmu w komunalnych budynkach lub lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
 - 3) zamieszkiwanie na podstawie decyzji administracyjnych w prywatnych budynkach lub w lokalach wyłączonych prawomocną decyzją z dalszego użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
 - 4) zamieszkiwanie w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji z udziałem środków Gminy Aleksandrów Łódzki,
 - 5) są osobami niepełnosprawnymi, nie posiadającymi samodzielnych lokali, a zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m²,
 - 6) są osobami nie posiadającymi samodzielnych lokali, a zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m²,
 - 7) są wychowankami domów dziecka, posiadającymi ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały,
 - 8) są osobami przekwaterowanymi z lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję wydanego przed 12 listopada 1994 roku,
 - 9) są osobami przekwaterowanymi z lokalu na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję i przyznającego prawo do lokalu socjalnego a wydanego po 12 listopada 1994 roku.
2. Kryteria określone w ust. 1 nie dotyczą osób:
- 1) które będąc właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości dokonały jej sprzedaży oraz osób, które będąc użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi, dokonały sprzedaży przysługującego im prawa użytkowania wieczystego, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zakup lokalu mieszkalnego w rozumieniu § 2 ust. 1,
 - 2) które dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni użytkowej, uprawniające do starania się o pomoc gminy.

§ 7

1. Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Aleksandrów Łódzki mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Aleksandrów Łódzki, po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanych lokali,
 - 2) potwierdzenie, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych jeszcze lokali mieszkalnych,
 - 3) udokumentowanie, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali,
 - 4) potwierdzenie, iż w wyniku zamiany powierzchnia pokoi w każdym z lokali, przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie będzie mniejsza, niż 5 m²,
 - 5) uzyskanie zgody Burmistrza Gminy Aleksandrów Łódzki na zamianę lokali.
2. Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Aleksandrów Łódzki mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na

lokale pozostające w zasobie mieszkaniowym innych podmiotów, niż Gmina Aleksandrów Łódzki, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do zajmowanych lokali,
 - 2) potwierdzenie, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami domów jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych jeszcze lokali mieszkalnych,
 - 3) udokumentowanie, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszów oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali,
 - 4) przedłożenie aktualnego wypisu z księgi wieczystej, obejmującej nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny będący przedmiotem zamiany, a nie pozostający w zasobie mieszkaniowym Gminy Aleksandrów Łódzki,
 - 5) potwierdzenie, iż w wyniku zamiany powierzchnia pokoi w każdym z lokali, przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie będzie mniejsza, niż 5 m²,
 - 6) uzyskanie zgody właściciela lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki na dokonanie zamiany
 - 7) posiadanie przez najemcę lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki co najmniej dwuletniego okresu zameldowania i zamieszkiwania w danym lokalu, ustalonego na dzień złożenia wniosku,
 - 8) uzyskanie zgody Burmistrza Gminy Aleksandrów Łódzki na zamianę lokali.
- Wnioskodawcy zainteresowani zamianą lokali składają wniosek wg wzoru określonego przez Zarząd Gminy Aleksandrów Łódzki.

§ 8

Zainteresowany wynajęciem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki składa wniosek o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego w Urzędzie Gminy Aleksandrów Łódzki. Wzór wniosku określa Zarząd Gminy Aleksandrów Łódzki.

Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu są rejestrowane w kolejności wpływu do Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki.

Burmistrz Gminy Aleksandrów Łódzki rozpatruje złożone wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego zgodnie z kryteriami określonymi w § 3 oraz §§ 5 i 6, celem ustalenia uprawnień wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 9

1. Kontrolę społeczną w sprawach dotyczących rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Burmistrz Gminy Aleksandrów Łódzki w miarę potrzeb, lecz nie *rzadziej, niż raz* w roku przedkłada Społecznej Komisji Mieszkaniowej, celem zaopiniowania, wnioski osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego lub socjalnego.
Przed skierowaniem sprawy na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz Gminy Aleksandrów Łódzki wzywa osoby uprawnione do przedstawienia aktualnych dokumentów potwierdzających wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego tych osób za okres ostatnich trzech miesięcy.

§10

Po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz Gminy Aleksandrów Łódzki sporządza wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

Sporządzone wykazy, o których mowa w ust. 1, są podawane do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki.

Burmistrz Gminy Aleksandrów Łódzki przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego ponownie sprawdzi, czy wnioskodawcy nadal spełniają kryteria uprawniające ich do zawarcia umowy najmu.

4. Osoby umieszczone w wykazie, które dokonają samowolnego zajęcia lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy Aleksandrów Łódzki zostają skreślone z wykazu i przez okres 3 lat nie będą uwzględnione przy rozpatrywaniu spraw, związanych z wynajmem lokalu socjalnego lub mieszkalnego. Dotyczy to również osób oczekujących na umieszczenie w wykazie.
5. Dwukrotna odmowa objęcia oferowanego lokalu mieszkalnego skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku na czas jednego roku od daty drugiej odmowy.

1. Wyroki sądowe orzekające eksmisję wydane przed 12 listopada 1994 roku będą wykonywane w kolejności ich wpływu do Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki, przy czym w uzasadnionych przypadkach Burmistrz Gminy Aleksandrów Łódzki może zmienić kolejność wykonywania wyroków.
2. Wyroki sądowe orzekające eksmisję z potwierdzonymi przez sąd uprawnieniami do lokalu socjalnego wydane po 12 listopada 1994 roku będą wykonywane w kolejności ich wpływu do Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki.

§12

1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Gminy Aleksandrów Łódzki.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa liczy 7 członków.
3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:
 - 1) trzech radni Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim, delegowani przez Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim,
 - 2) przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Aleksandrowie Łódzkim,
 - 3) przedstawiciel „PGKiM” Spółka z o.o. z siedzibą w Aleksandrowie Łódzkim,
 - 4) przedstawiciel Komisariatu Policji w Aleksandrowie Łódzkim,
 - 5) przedstawiciel Burmistrza Gminy Aleksandrów Łódzki.
4. Zakres działania oraz regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Zarząd Gminy Aleksandrów Łódzki.

§13

Wzór umowy najmu lokali mieszkalnych oraz socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Aleksandrów Łódzki określa Zarząd Gminy Aleksandrów Łódzki.

§14

Umowy najmu zawiera administrator mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki na podstawie pisemnego skierowania, wydanego przez Burmistrza Gminy Aleksandrów Łódzki, wg wzoru określonego przez Zarząd Gminy Aleksandrów Łódzki.

§ 15

Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w terminie jednego miesiąca od daty ustania stosunku najmu.

§ 16

1. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz dzieci najemcy, którzy pozostali w lokalu, a którzy nie wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych w § 3, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 1) okres zameldowania (stałego lub czasowego) i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci jest dłuższy niż 3 lata,
 - 2) nie posiadanie przez osoby bliskie w chwili śmierci najemcy tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (warunek ten dotyczy również współmałżonka tych osób).
2. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę osoby bliskie, o których mowa w ust. 1, które pozostały w opuszczonym lokalu, mogą się ubiegać w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu, po spełnieniu kryteriów określonych w § 3, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 1) okres stałego zameldowania i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu wspólnie z najemcą, który opuścił lokal, jest nie krótszy niż 5 lat,
 - 2) nie posiadanie przez osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności bądź współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (dotyczy to również małżonków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę).
3. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 zobowiązane są udokumentować w okresie miesiąca od złożenia wniosku, iż na lokalach nie ciążyą zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.
4. Osoby wymienione w ust. 1 i 2, które otrzymają skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego są zobowiązane do wpłacenia kaucji zgodnie z § 19.

§ 17

1. Lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem po przeprowadzeniu pisemnego przetargu.
2. Przedmiotem przetargu będzie ustalenie wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1 m powierzchni użytkowej.
3. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne zameldowane na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu, budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego.
4. Warunki oraz tryb przeprowadzenia przetargu określa Zarząd Gminy Aleksandrów Łódzki.

§18

1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² jest skierowanie wydane przez Burmistrza Gminy Aleksandrów Łódzki, na podstawie protokołu z przeprowadzonego przetargu.
2. Zawarcie umowy następuje w terminie 14 dni roboczych od daty wydania skierowania, o którym mowa w ust. 1 i po wpłaceniu kaucji, o której mowa w § 19.
3. Czynsz za lokal nalicza się od dnia wydania lokalu najemcy.

§19

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji.
2. Kaucja wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia tego lokalu na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.
5. Zasady pobierania kaucji określa Zarząd Gminy Aleksandrów Łódzki.

§20

Traci moc uchwała nr XV/158/00 Rady miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 marca 2000 roku w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej przy Burmistrzu Gminy Aleksandrów Łódzki.

§21

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Aleksandrów Łódzki.

§22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega ogłoszeniu:

- 1) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki,
- 2) w lokalnej prasie.