

UCHWAŁA NR XXVIII/252/2020 RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), w związku z 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. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133);
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- 5) łącznej powierzchni pokoi - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu. W przypadku lokali z aneksem kuchennym lub lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m², natomiast gdy członkiem gospodarstwa domowego jest osoba niepełnosprawna, poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju dolicza się do normy powierzchni 15 m² na tę osobę;
- 6) członkach wspólnoty samorządowej – są to osoby zamieszkujące na terenie miasta Łowicza z zamiarem stałego pobytu, centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. W zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego oddaje się w najem lokal na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu za czas oznaczony:

- 1) lokal na czas nieoznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę skierowania do wynajmu wynosi nie mniej niż 100% najniższej emerytury i nie więcej niż 200 % najniższej emerytury,
 - b) na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę skierowania do wynajmu wynosi nie mniej niż 60% najniższej emerytury i nie więcej niż 150 % najniższej emerytury;
- 2) najem socjalny lokalu, jeżeli średni miesięczny dochód:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę skierowania do wynajmu wynosi mniej niż 100 % najniższej emerytury,
 - b) na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę skierowania do wynajmu wynosi mniej niż 60% najniższej emerytury.

§ 4. 1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określony jako średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, nie może przekroczyć kwoty:

- 1) 70 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.1. Przydział lokalu na czas nieoznaczony mogą otrzymać osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Łowicza;
 - 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie: zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub lokalach o znacznym przegęszczeniu, w których łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 8 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku osób samotnie zamieszkujących nie przekracza 10 m², o ile zamieszkiwanie wszystkich osób w danym lokalu nastąpiło za zgodą właściciela czy zarządcy lub administratora nieruchomości i zostało stwierdzone faktyczne zamieszkiwanie w tym lokalu;
 - 3) dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł utrzymania w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę skierowania wynosi nie mniej niż 60% i nie więcej niż 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz nie mniej niż 100% i nie więcej niż 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 4) złożą wniosek o przydział mieszkania.
2. Prawo do najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem warunków określonych w ust.1 pkt 1 i 2 mają osoby:
- 1) pełnoletnie opuszczające rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania było miasto Łowicz i nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym poprzednio mieszkały, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w okresie 5 lat od usamodzielnienia się;
 - 2) opuszczające domy dla samotnych matek z małymi dziećmi i kobiety w ciąży, domy pomocy społecznej, których ostatnim miejscem zamieszkania było miasto Łowicz;
 - 3) dotknięte nieprzewidzianymi zdarzeniami losowymi, a należące do wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Łowicza.

§ 6.1. Oprócz osób wskazanych w ustawie, przydział najmu socjalnego lokalu mogą otrzymać osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Łowicza;
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie: zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub lokalach o znacznym przepełnieniu, w którym łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 8 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku osób samotnie zamieszkujących nie przekracza 10 m², o ile zamieszkiwanie wszystkich osób w danym lokalu nastąpiło za zgodą właściciela czy zarządcy nieruchomości i zostało stwierdzone faktyczne zamieszkiwanie w tym lokalu;
- 3) dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł utrzymania w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę skierowania wynosi mniej niż 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniej niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Prawo do najmu socjalnego lokalu z pominięciem warunków określonych w ust.1 pkt 1 i 2 mają osoby:

- 1) pełnoletnie opuszczające rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania było miasto Łowicz i nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym poprzednio mieszkali, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w okresie 5 lat od usamodzielnienia się;
- 2) opuszczające domy dla samotnych matek z małymi dziećmi i kobiety w ciąży, domy pomocy społecznej, których ostatnim miejscem zamieszkania było miasto Łowicz;
- 3) dotknięte nieprzewidywanymi zdarzeniami losowymi, a należące do wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Łowicza.

3. W przypadkach osób, wobec których zapadł wyrok sądowy orzekający eksmisję z zajmowanego lokalu, dopuszcza się możliwość przydzielenia tego lokalu, o ile spełnia on wymogi najmu socjalnego lokalu bądź odpowiednio do wyroku pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział 4

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

§ 7. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miasta Łowicza podlegających rozbiórce lub objętych zamiarem zbycia przez Gminę;
- 3) zamieszkujących w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej;
- 4) w razie konieczności wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu komunalnego lub w innym zasobie według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 5) w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal uznaje się za niemieszkalny, jeżeli jego stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania, a dotychczas zajmowany lokal ma zostać na stałe przekwalifikowany na niemieszkalny bądź wyłączony z eksploatacji;
- 6) w przypadku wypowiedzenia dotychczasowej umowy najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Lokale zamienne wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

Rozdział 5

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 pkt 1;
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miasta Łowicza podlegających rozbiórce lub objętych zamiarem zbycia przez Gminę i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 pkt 1;
- 3) osobom pełnoletnim opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania było miasto Łowicz i nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym poprzednio mieszkały i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 pkt 1 pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w okresie 5 lat od usamodzielnienia się;
- 4) osobom, które są repatriantami powracającymi do kraju z terenów byłego ZSRR, którym Gmina zobowiązała się zapewnić mieszkanie;
- 5) osobom zakwalifikowanym do najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy ze względu na złe warunki mieszkaniowe i sytuację o której mowa w § 5, zameldowanym na pobyt stały w Łowiczu co najmniej 5 ostatnich lat;
- 6) osobom, które po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia dochodów określonych w § 3 pkt 2;
- 7) osobom zakwalifikowanym do najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy ze względu na sytuację określoną w § 5, które w ostatnich 5 latach nie sprzedały lub nie darowały innym osobom domu mieszkalnego, mieszkania lub działki budowlanej;
- 8) osobom ubiegającym się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 pkt 2;
- 2) osobom bezdomnym i posiadającym dochód określony w § 3 pkt 2;
- 3) osobom posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miasta Łowicza podlegających rozbiórce lub objętych zamiarem zbycia przez Gminę i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 pkt 2;
- 4) osobom pełnoletnim opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania było miasto Łowicz i nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym poprzednio mieszkały i spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 pkt 2 pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w okresie 5 lat od usamodzielnienia się;
- 5) osobom zakwalifikowanym do najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy ze względu na złe warunki mieszkaniowe i sytuację, o której mowa w § 6, zameldowanym na pobyt stały w Łowiczu co najmniej 5 ostatnich lat.

§ 10. Do osób wymienionych w § 8 pkt 1-4 i w § 9 pkt 1-4 nie stosuje się przepisów określonych w § 5 i § 6.

Rozdział 6 Warunki dokonywania zamian

§ 11.1. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łowicza może być dokonana:

- 1) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu przez najemcę w zamian za inny wolny lokal;
- 2) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego;
- 3) zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gmin i lokali pozostających w innych zasobach, o ile strony zainteresowane zamianą posiadają uregulowany tytuł do zajmowanych lokali, i przedstawią pisemną zgodę wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Łowicza.

2. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Burmistrz Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i Socjalnej.

3. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane:

- 1) zamiany lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych;
- 2) zamiany lokali, na których ciążyą zaległości, po uprzednim ich uregulowaniu, w wyniku dokonanych uzgodnień między dotychczasowym i przyszłym najemcą;
- 3) zamiany lokali, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem stron oraz Gminy Miasta Łowicza.

4. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji złożonej najemcy przez Burmistrza. Propozycje te mogą dotyczyć:

- 1) najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu, które stanowią podstawę do wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie;
- 2) najemcy, który dopuścił się dewastacji lokalu;
- 3) najemców lokali podlegających sprzedaży, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umowy najmu lokali, z wyjątkiem osób, które realizują ugody w sprawie spłaty zobowiązań.

6. Zamiana lokali nie może spowodować pogorszenia warunków mieszkaniowych osób objętych zamianą tj. w żadnym z lokali mieszkalnych na 1 członka gospodarstwa domowego nie może przypadać mniej niż 8 m² powierzchni pokoi.

7. Burmistrz odmawia zamiany, jeżeli dochód na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższy niż obliczony według § 3 pkt 1.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 12. Postępowanie w sprawie o najem lokalu na czas nieoznaczony wszczyna się na wniosek osoby zainteresowanej.

§ 13. Postępowanie w sprawie o najem lokalu socjalnego wszczyna się na wniosek osoby zainteresowanej, z wyjątkiem umów najmu socjalnego lokalu, do zawarcia których uprawnienie zostało przyznane danym osobom prawomocnym wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie lokalu.

§ 14. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu:

- 1) weryfikacja wniosków w odniesieniu do kryteriów określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów i niniejszej uchwale;
- 2) podstawą do zawarcia umowy najmu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście rocznej oraz opinia Komisji Mieszkaniowej i Socjalnej;
- 3) projekt listy tworzy się na początku każdego roku, do 31 stycznia danego roku i podaje do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na okres jednego miesiąca w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łowiczu i w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej;
- 4) projekt listy powinien zawierać informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń, które można zgłaszać w terminie miesiąca od dnia ich podania do publicznej wiadomości;
- 5) roczna lista osób uprawnionych do najmu lokalu sporządzana jest w terminie do dnia 31 marca każdego roku w oparciu o projekt, o którym mowa w pkt 3;
- 6) listę roczną zatwierdza Burmistrz lub upoważniony przez niego Z-ca Burmistrza;
- 7) wnioski o najem lokalu składane są do Burmistrza – do 30 listopada roku poprzedzającego sporządzenie listy. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie lub złożone po terminie oznaczonym w wezwaniu, pozostają bez rozpatrzenia;
- 8) wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, odbywających karę pozbawienia wolności, będą rozpatrywane dopiero po opuszczeniu przez nich Zakładu Karnego, zamieszkaniu na terenie gminy oraz przedstawieniu faktycznej sytuacji mieszkaniowej;
- 9) realizacja rocznej listy polega na złożeniu wnioskodawcy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego, z uwzględnieniem dochodu i specyficznych, uzasadnionych potrzeb, w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek, a decyzję o skierowaniu do najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego podejmuje Burmistrz Miasta, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i Socjalnej;
- 10) wskazany przez Burmistrza najemca ustala warunki związane z objęciem mieszkania z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej będącym administratorem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza, reprezentowanym przez Dyrektora ZGM w Łowiczu, Dyrektorem Szkoły Podstawowej Nr 1 będącym zarządcą lokali mieszkalnych na terenie szkoły;
- 11) przed zawarciem umowy najmu lokalu wnioskodawca jest zobowiązany złożyć zgodnie z zasadami zawartymi w art. 21b ust.1-6 ustawy, odpowiednie dokumenty potwierdzające fakt spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą;
- 12) w przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, mieszkanie będzie wskazane obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków zrzeknie się prawa do tego mieszkania;
- 13) osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, pomija się w kolejności przydziału mieszkania do czasu ustania odosobnienia;
- 14) umieszczenie na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy w danym roku kalendarzowym, na który ustalono listę;
- 15) osoby z listy roku poprzedniego, które nie otrzymały propozycji najmu, są przepisywane na listę roku bieżącego po zweryfikowaniu wniosku według zasad określonych w niniejszej uchwale;

- 16) Burmistrz skreśla z listy osób oczekujących na najem mieszkania osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę lub wezwane do uaktualnienia danych nie uaktualniły ich w wyznaczonym terminie;
- 17) Burmistrz skreśla z listy osób oczekujących na najem mieszkania osobę, która złożyła wniosek o skreślenie z listy oraz osobę, która nabyła prawa do innego mieszkania.

§ 15.1. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony – lokali mieszkalnych i o najem socjalny lokali oraz o zamianę, sprawuje Komisja Mieszkaniowa i Socjalna powołana przez Radę Miejską.

2. Do zadań Komisji należy m.in.:

- 1) uczestnictwo w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu w przypadkach kontrowersyjnych, budzących wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych we wniosku;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lub zamianę lokalu;
- 3) opiniowanie uwag i zastrzeżeń do projektu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu oraz opiniowanie propozycji zasiedlenia wolnych lokali.

Rozdział 8

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

§ 16. Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli:

- 1) osoby te złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe o których mowa w § 3 uchwały, w zależności od standardu zajmowanego lokalu;
- 3) wniosek został zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową i Socjalną i Wynajmującego.

§ 17. Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, z osobami, które zamieszkującymi faktycznie wspólnie z najemcą lokalu do chwili jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 kc, jeżeli:

- 1) osoby te złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu;
- 2) spełniają kryteria dochodowe o których mowa w § 3 uchwały, w zależności od standardu zajmowanego lokalu;
- 3) wniosek został zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową i Socjalną i Wynajmującego.

Rozdział 9

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 18.1. Lokale mieszkalne wskazywane osobom z orzeczoną niepełnosprawnością, powinny zapewniać możliwość bezpiecznego dostępu do lokalu oraz powinny znajdować się na najniższych kondygnacjach budynku lub być wyposażone w niezbędne urządzenia techniczne niwelujące bariery architektoniczne.

2. Dostosowanie lokalu powinno w miarę możliwości technicznych pozwalać na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez osobę niepełnosprawna.

Rozdział 10

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 19.1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1508 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 998 z późn. zm.).

2. Wyodrębnienie lokali, o których mowa w § 19 ust. 1, z zasobu mieszkaniowego Gminy, może nastąpić na wniosek zgłoszony Burmistrzowi przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Łowiczu.

3. Lokale są przekazywane Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Łowiczu na podstawie umowy najmu lub użyczenia na czas oznaczony lub nieoznaczony zawieranej z Wynajmującym.

Rozdział 11

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 20. Osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości w opłatach, można przywrócić tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli dokona spłaty zadłużenia oraz przez okres co najmniej 3 miesiące systematycznie uiszcza odszkodowanie wynikające z przepisów albo obejmie najem socjalny lokalu i ureguluje przynajmniej 50 % długu przed objęciem proponowanego lokalu i zobowiąże się do uregulowania pozostałej części długu w terminie ustalonym przez administratora lub zarządcę.

§ 21.1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta może wskazać do zawarcia umowy najmu osobę, pomimo nie spełnienia przez nią warunków, o których mowa w § 3, 5, 6 i 14 niniejszej uchwały.

2. O przypadkach określonych w ust. 1 Burmistrz Miasta informuje Komisję Mieszkaniową i Socjalną w ciągu miesiąca od ich zaistnienia.

§ 22. Zarządca okresowo dokonuje weryfikacji uprawnień do zajmowania lokalu w zakresie tytułu prawnego do innego lokalu, w trakcie trwania umowy najmu.

§ 23.1. Osoba kierowana do wynajmu lokalu ma obowiązek jego przejścia i zamieszkania w nim nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia podpisania umowy najmu.

2. Najemca dokonujący zamiany lokalu na inny lokal, zobowiązany jest opróżnić i przekazać dotychczasowy lokal nie później niż w ciągu 1 miesiąca od chwili objęcia nowego lokalu.

3. Niedotrzymanie terminów określonych w ust. 1 i 2 spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

4. W przypadku konieczności wykonania remontu lokalu, terminy określone w ust. 1 i 2 mogą być indywidualnie ustalone z zarządcą budynku.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i Socjalnej, może odstąpić od wykreślenia z listy osoby, która przestała spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie jej pomocy mieszkaniowej lub wezwana do uaktualnienia danych nie uaktualniła ich w wyznaczonym terminie (§ 14 pkt 16).

§ 24. Osoba nie będąca członkiem wspólnoty samorządowej może uzyskać prawo najmu lokalu jedynie w drodze zamiany.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

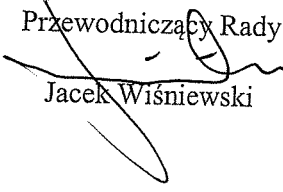
§ 25. Traci moc uchwała Nr XXI/144/2012 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 stycznia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza, zmieniona uchwałą Nr LXI/425/2014 z dnia 30 października 2014 roku, z wyjątkiem § 12¹.

§ 26. Do spraw wszczętych na wniosek złożony przed wejściem w życie niniejszej uchwały, a nie rozstrzygniętych, będą miały zastosowanie uregulowania zawarte w niniejszej uchwale.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

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

Przewodniczący Rady


Jacek Wiśniewski



Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza

Wejście w życie 21 kwietnia 2019 r. zmian do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz.611), zobligowało gminy do zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w czasie nie dłuższym niż 24 miesiące.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jacek Wiśniewski