

UCHWAŁA NR XVIII/128/16
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA
z dnia 22 czerwca 2016 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasto Rawa Mazowiecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz.1322, poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8)
Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Rawa Mazowiecka, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLII/386/2002 Rady Miasta w Rawie Mazowieckiej z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy(Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. , Nr 113, poz. 1840, z 2003 r. Nr 111, poz. 1089, z 2008 r. Nr 330, poz. 2808).

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA

Zbigniew Sienkiewicz
Zbigniew Sienkiewicz

**Załącznik do uchwały Nr XVIII/128/16
Rady Miasta Rawa Mazowiecka
z dnia 22 czerwca 2016 r.**

**ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO RAWA MAZOWIECKA**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

- § 1.** 1. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Rawa Mazowiecka.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Rawa Mazowiecka tworzą lokale wynajmowane na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Rawa Mazowiecka służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.
4. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:
- 1) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta w Rawie Mazowieckiej;;
 - 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka;
 - 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.);
 - 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.);
 - 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
 - 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.);
 - 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
 - 8) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r., poz. 163);
 - 9) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o przydział lokalu socjalnego;
 - 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 966 z późn. zm.);

11) zamieszkiwaniu w warunkach nadmiernego zagęszczenia - należy przez to rozumieć taką sytuację mieszkaniową, w której na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada 5 m² lub mniej powierzchni mieszkalnej (powierzchni pokoi), a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² powierzchni mieszkalnej. Jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w osobnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi powiększa się o 15m². Konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2011 r. Nr 127 poz.721 ze zmianami). Osoby niepełnosprawne, które posiadają orzeczenie zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydane przed dniem 23 listopada 2004 r., mogą udokumentować konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może być wyższy niż :

1) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 125% najniższej emerytury- w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu socjalnego nie może być wyższy niż :

1) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 80 % najniższej emerytury- w gospodarstwie wieloosobowym;

3. Ustala się wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżki czynszu:

1) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 150 % najniższej emerytury- w gospodarstwie wieloosobowym;

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach nadmiernego zagęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy zamieszkujący w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

3. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat bądź o niezdolności do samodzielnej egzystencji spowodowanej upośledzeniem w funkcjonowaniu narządów ruchu, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub o niezdolności do samodzielnej egzystencji jest członek rodziny najemcy (domownik) wspólnie z nim zamieszkujący.
4. Najemcy lokali, których powierzchnia użytkowa lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub jego możliwości opłacania czynszu, mogą ubiegać się o inny lokal pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.
5. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą należności czynszowych. W przypadku gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania zaległości.
6. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na: dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie, lokalu na niższej kondygnacji bądź lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub w-c, a także lokalu o mniejszej powierzchni dostosowanej do aktualnych potrzeb rodzinnych i możliwości finansowych najemcy.

Rozdział 4.

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

§ 4. Pierwszeństwo w ubieganiu się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, posiadającym dochód określony w § 2 uchwały, jeżeli:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożaru, katastrofy, klęski żywiołowej itp.);
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią zarządcy budynku lub właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 4) zamieszkują w warunkach nadmiernego zagęszczenia;
- 5) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności - w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego - których poprzednim miejscem zamieszkania było miasto Rawa Mazowiecka;
- 6) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad wnioskodawcą (jego rodziną) bądź zmuszone są do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się;
- 7) zamieszkują na terenie Gminy Miasto Rawa Mazowiecka;
- 8) są osobami bezdomnymi.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu.

§ 5. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony i oznaczony, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów zamiany lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów niepozwalających na ponoszenie wyższych kosztów Burmistrz Miasta może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianą przemawiają względy społeczne.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

§ 6. Gminie Miasto Rawa Mazowiecka przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy;
- 2) w wyniku zamiany uzyska się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 7.1. Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się złożeniem wniosku przez ubiegającego się o najem lokalu socjalnego, zawierające dane o obecnym miejscu zamieszkania tj.:

- 1) powierzchnia zajmowanego lokalu,
- 2) wyposażenie pod względem infrastruktury technicznej (np. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralne ogrzewanie, ciepła woda itp.),
- 3) status prawny budynku, w którym usytuowany jest lokal (prywatny, spółdzielczy, komunalny),
- 4) status prawny lokalu (własnościowy, umowa najmu)
- 5) stan osobowy rodziny wnioskodawcy,
- 6) zaświadczenie o dochodach,
- 7) przyczyny ubiegania się o przydział z mieszkaniowego zasobu miasta.

2. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w Uchwale.
3. Po ustaleniu, że wnioskodawca spełnia wymogi formalne, aby ubiegać się o przydział mieszkania socjalnego, wniosek jest przekazywany do Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zwanej dalej „Komisją”, celem przeprowadzenia wizji lokalnej.
4. Wniosek, który nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale oraz złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej bądź materialnej, w zakresie wymaganym Uchwałą, pozostawia się bez rozpoznania.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Urząd Miasta o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianie swojej sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.
6. W roku 2016 wnioskodawcy, którzy złożyli wniosek o przydział lokalu socjalnego przed dniem wejścia w życie Uchwały, będą wzywani przez Urząd Miasta do zaktualizowania danych zawartych we wniosku oraz udokumentowania dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

§ 8.1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobów Miasta z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia pokoi nie może być mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym w sprawach lokalowych, a w szczególności w sprawach dotyczących:

- 1) przydziałów lokali socjalnych;
- 2) zamiany mieszkań;
- 3) adaptacji lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- 4) najmu lokali do remontu,
- 5) złożonych odwołań.

3. Skład osobowy Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz regulamin jej pracy określa Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

3. Najem dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwy w sytuacji, gdy wnioskodawca był zameldowany w lokalu i zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu przez okres co najmniej 3 lat.

4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie Miasto Rawa Mazowiecka w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące.

5. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 4, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

6. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 4 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z: c.o., dostawą wody, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i inne.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 10. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom ujętym na listach osób oczekujących na przydział lokalu, których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 8 osób.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA

Zbigniew Sienkiewicz