

**Projekt**

**UCHWAŁA NR ...../2013  
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO  
z dnia ..... 2013 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645), art. 21 ust.1 pkt 2, ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r. poz. 951)

**Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki;
- 3) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego;
- 4) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lub podnajemcę lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego, lub tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć:
  - a) podmiot upoważniony przez Prezydenta, z którym zawarta została umowa dotycząca zarządu budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub umowa dzierżawy nieruchomości, na których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - b) jednostkę organizacyjną Gminy, której oddane zostały w trwały zarząd lub użyczenie nieruchomości, na których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - c) Prezydenta, dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których najem związany jest ze stosunkiem pracy;
- 6) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) podnajmie lokalu – należy przez to rozumieć podnajem lokalu, w trybie określonym w art. 20 ust. 2a-2b ustawy;
- 8) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;

- 9) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 10) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 11) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 12) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o lokal, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 13) członkach gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć osoby pozostające dotychczas we wspólnym gospodarstwie domowym, z którymi ma zamieszkać osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego;
- 14) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.);
- 15) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

§ 3. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy następuje w drodze wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, które przeznaczane są na lokale mieszkalne, zamienne, socjalne i tymczasowe pomieszczenia w przypadku gdy na Gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia oraz na lokale związane ze stosunkiem pracy.

2. Umowy o najem lokali zawiera właściwy wynajmujący, o którym mowa w § 2 pkt 5 lit. a i b uchwały, na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Prezydenta albo Prezydent w przypadku zawierania umowy najmu związanej ze stosunkiem pracy.

3. W sprawach zmiany przeznaczenia całości lub części lokalu mieszkalnego decyduje Prezydent.

§ 4. Lokale mieszkalne, w tym lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia mogą być oddane w najem tylko za zapłatą czynszu.

## **Rozdział 2**

### **Warunki wynajmowania lokali mieszkalnych oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony**

§ 5. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby będące mieszkańcami Gminy, które spełniają łącznie następujące przesłanki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich sześciu miesięcy przed złożeniem wniosku o uzyskanie lokalu mieszkalnego, nie przekroczył

150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Uprawnionymi do najmu lokalu mieszkalnego w pierwszej kolejności są osoby:

- 1) opuszczające po osiągnięciu pełnoletniości domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletniości;
- 2) które utraciły dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 3) mieszkają w lokalu, gdzie na osobę uprawnioną do zamieszkiwania, stale zamieszkałą, przypada mniej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi), oraz spełniają poniższe warunki:
  - a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy oraz w innej miejscowości na terenie powiatu tomaszowskiego, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój;
  - b) zamieszkują na terenie Gminy co najmniej przez okres 5 lat przed złożeniem wniosku o uzyskanie lokalu mieszkalnego;
  - c) w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku lub zawarcia umowy nie rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części, mogących zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, wymóg ten dotyczy wnioskodawcy, jego małżonka, osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu lub innej osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkiwania;
- 4) mieszkają w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój.

### **Rozdział 3**

#### **Warunki wynajmowania lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego**

§ 6. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby będące mieszkańcami Gminy, które spełniają łącznie następujące przesłanki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) średni miesięczny dochód na członka w gospodarstwie domowym z ostatnich sześciu miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekroczył 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się ponadto z osobami, którym przyznane zostało prawo do lokalu socjalnego w prawomocnym wyroku sądu.

3. Uprawnionymi do najmu lokali socjalnych w pierwszej kolejności są osoby, które:

- 1) nabyły takie prawo na podstawie wyroku sądu;
- 2) utraciły lokal socjalny wskutek katastrofy lub klęski żywiołowej.

## **Rozdział 4**

### **Tymczasowe pomieszczenia**

§ 7. Z zastrzeżeniem art. 25d ustawy, umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, a nadto spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) nie ma tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać;
- 2) nie znalazła tymczasowego pomieszczenia;
- 3) wierzyciel nie wskazał tymczasowego pomieszczenia.

## **Rozdział 5**

### **Lokale zamienne**

§ 8. 1. Lokale zamienne przysługują osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku;
- 2) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;
- 3) zamieszkują w budynkach instytucji kultury oraz jednostek oświaty, podległych Gminie lub w budynkach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej;
- 4) utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczas wynajmowanym lokalu mieszkalnym, stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego mają osoby wymienione w ust. 1 pkt 4 oraz osoby zajmujące lokale, które zostały wyłączone z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego.

## **Rozdział 6**

### **Wysokość kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu**

§ 9. Przy zawieraniu umowy najmu, z wyłączeniem umów, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy, pobiera się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującą wynajmującemu w wysokości:

- 1) 12-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych w nowo oddanych do użytkowania budynkach oraz budynkach oddanych do użytkowania w okresie 5 lat przed datą zawarcia umowy najmu;
- 2) 6-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną (pomieszczenie WC, łazienki), instalację centralnego ogrzewania, instalację gazową;

3) 3-krotności miesięcznego czynszu przy zawieraniu umów najmu pozostałych lokali mieszkalnych.

**§ 10.** 1. Wynajmujący może, na uzasadniony wniosek najemcy, rozłożyć część kaucji na raty miesięczne, płatne nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, pod warunkiem uiszczenia przed zawarciem umowy minimum 50% wymaganej przepisami uchwały kaucji.

2. Przepisu § 9 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1.

3. Wynajmujący może odstąpić od obowiązku wniesienia kaucji, o której mowa w § 9 uchwały, w przypadku wyrażenia zgody przez przyszłego najemcę na wykonanie prac poprawiających standard lokalu mieszkalnego.

4. Zwrot kaucji następuje w terminie i na zasadach określonych w ustawie.

## **Rozdział 7**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 11.** 1. W ramach mieszkaniowego zasobu Gminy najemcy mogą dokonać między sobą zamiany wynajętych lokali mieszkalnych za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Warunki zamiany określa wynajmujący.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

4. Odmowa zgody na zamianę nie wymaga uzasadnienia.

**§ 12.** 1. Prezydent może wyrazić zgodę na zamianę lokalu przez najemcę mieszkającego w zasobie mieszkaniowym Gminy z osobą mieszkającą w innym zasobie, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 1 może być dokonana wyłącznie w przypadku:

1) gdy lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy objęty jest czynszem w wysokości, co najmniej 3% wartości odtworzeniowej, obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Łódzkiego, co 6 miesięcy w drodze obwieszczenia;

2) osoba z innego zasobu mieszkaniowego spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały.

3. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia.

## **Rozdział 8**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 13.** 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego przyjmuje podmiot upoważniony przez Prezydenta do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu.

2. Wniosek powinien zawierać, w szczególności następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania;
- 2) dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca, potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 4) opis sytuacji bytowej;
- 5) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania przez wnioskodawcę, jego małżonka, tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 6) oświadczenie o braku rozporządzenia pod jakimkolwiek tytułem w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku, posiadany prawem do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części mogącej zaspokoić potrzeby mieszkaniowe przez wnioskodawcę, jego małżonka, osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu lub inną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania;
- 7) zobowiązanie wnioskodawcy do przekazywania informacji o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji oraz pouczenie o skutkach wynikających z § 16 ust. 3 pkt 1 uchwały;
- 8) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych w celu realizacji zadań związanych z rozpatrzeniem wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego – w systemach informatycznych, kartotekach, ewidencjach i skorowidzach;
- 9) inne informacje, w tym oczekiwania wnioskodawcy dotyczące oferty zawarcia umowy najmu wskazywanego lokalu (oczekiwania dotyczące wielkości lokalu, ilości izb, kondygnacji, lokalizacji, gotowość podjęcia nakładów na remont, etc.).

3. Do wniosku należy załączyć:

- 1) dowód potwierdzający dotychczasowe miejsce zamieszkania;
- 2) dowody potwierdzające dochody członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

**§ 14.** 1. Weryfikacji wniosków dokonuje doraźna Komisja Mieszkaniowa powołana odrębną uchwałą w sprawie powołania doraźnej Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej i ustalenia jej składu osobowego.

2. Doraźna Komisja Mieszkaniowa odpowiedzialna jest w szczególności za:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, celem umieszczenia w wykazach osób uprawnionych do zawarcia umowy;
- 2) wydawanie opinii poprzedzających zawarcie umów najmu lokali z osobami umieszczonymi w wykazach osób uprawnionych do zawarcia umowy;
- 3) wydawanie opinii w sprawach dotyczących weryfikacji wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy;

4) wydawanie opinii w sprawach zawarcia umów najmu lokali z osobami, które zamieszkiwały lokale opuszczone przez najemców lub po ich śmierci, a nie są objęte dyspozycją przepisu art. 691 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

3. Tryb pracy doraźnej Komisji Mieszkaniowej określa odrębna uchwała w sprawie powołania doraźnej Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej i ustalenia jej składu osobowego.

**§ 15.** 1. Osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu umieszcza się w wykazach osób uprawnionych. Wykazy sporządza się odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz dla lokali zamiennych. Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ujmowane są także na odrębnym wykazie.

2. O umieszczeniu osób w wykazach, o których mowa w ust. 1 decyduje Prezydent po zasięgnięciu opinii doraźnej Komisji Mieszkaniowej.

3. Wykazy, podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i podmiotu upoważnionego przez Prezydenta do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu.

4. W chwili skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego uprawniona osoba spełnić musi wymogi określone w § 5 ust. 1 uchwały.

5. W chwili skierowania do zawarcia umowy lokalu socjalnego uprawniona osoba spełnić musi wymogi określone w § 6 ust. 1 uchwały.

6. O ujęciu danej osoby w wykazie, o którym mowa w ust. 1, wnioskodawca powiadamiany jest na piśmie.

**§ 16.** 1. Wykazy, o których mowa w § 15 uchwały podlegają, co najmniej raz na dwa lata, weryfikacji pod kątem spełnienia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy osoby umieszczone w wykazach nadal spełniają warunki wynajmowania lokali mieszkalnych lub lokali socjalnych określone w uchwale.

3. Przy weryfikacji, z dotychczasowych wykazów osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego zostaną wykreślone:

1) osoby, które pomimo skutecznego pisemnego wezwania nie zgłosiły się do weryfikacji, przy czym brak przekazania przez wnioskodawcę informacji o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu do korespondencji i przesłanie wezwania na adres wskazany we wniosku, traktowane będzie jako skuteczne doręczenie i brak zgłoszenia się wnioskodawcy do weryfikacji;

2) osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki uchwały, umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

4. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, pozostawia się w wykazach w kolejności wynikającej z dotychczasowych wykazów z uwzględnieniem wykreślenia osób, o których mowa ust. 3.

5. Do weryfikacji wykazów stosuje się odpowiednio postanowienia § 15 ust. 2-3 uchwały.

**§ 17.** 1. Realizacja wykazów, o których mowa w § 15 uchwały, polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

2. W razie odmowy ze strony osoby uprawnionej do lokalu mieszkalnego zawarcia umowy najmu przedstawia się drugą i trzecią ofertę na inny lokal.

3. W przypadku nie przyjęcia przez osobę żadnej z trzech ofert, o których mowa w ust. 2, osobę taką umieszcza się na ostatnim miejscu wykazu.

4. W razie odmowy osoby uprawnionej do lokalu socjalnego zawarcia umowy najmu zastosowanie mają odrębne przepisy ustawowe.

5. Przepis § 15 ust. 6 uchwały stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział 9**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.**

§ 18. 1. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może być wynajęty osobie spełniającej warunki określone w § 5 ust. 1 uchwały, której:

- 1) rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z sześciu osób, lub
- 2) rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z czterech osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, której rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób niż określona w ust. 1 pkt 1 i 2, po zasięgnięciu opinii doraźnej Komisji Mieszkaniowej.

3. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, o ile nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających warunki określone w ust. 1 pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem ust. 2, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>.

4. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 3, do wynajęcia w drodze przetargu, podejmuje Prezydent po zasięgnięciu opinii doraźnej Komisji Mieszkaniowej.

5. Tryb przeprowadzania przetargu, o którym mowa w ust. 3 określa Prezydent.

## **Rozdział 10**

### **Kryteria dochodowe gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu**

§ 19. 1. Najemcy lokalu mieszkalnego udziela się obniżek czynszu, który łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonych przez Wojewodę Łódzkiego w drodze obwieszczenia;
- 2) jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego;



4) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu chyba, że spłaca zaległości w ratach na podstawie zawartej umowy.

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

<b>Dochód w gospodarstwie jednoosobowym</b>	<b>Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym</b>	<b>Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %</b>
<b>do 50% najniższej emerytury</b>	<b>do 50% najniższej emerytury</b>	<b>45</b>
<b>powyżej 50% do 70% najniższej emerytury</b>	<b>powyżej 50% do 65% najniższej emerytury</b>	<b>35</b>
<b>powyżej 70% do 100% najniższej emerytury</b>	<b>powyżej 65% do 75% najniższej emerytury</b>	<b>25</b>

3. Czynsz naliczony, po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie może być niższy niż gdyby był liczony dla lokalu socjalnego.

4. Obniżki czynszu udzielane są na okres 12 miesięcy.

## **Rozdział 11**

### **Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy**

**§ 20.** 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się dwa lokale mieszkalne z przeznaczeniem na najem związany ze stosunkiem pracy.

2. Umowa najmu, o której mowa w ust. 1 zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.

3. Tryb wydziałania i przeznaczania lokali dla pracowników oraz stanowiska pracy, dla których przeznaczone będą lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, określa Prezydent.

4. Do umów najmu lokali zawieranych na podstawie niniejszego paragrafu nie stosuje się przepisów rozdziału 2 i 8 uchwały.

## **Rozdział 12**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę**

**§ 21.** 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę albo pozostały w lokalu po jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu za zgodą wynajmującego i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych;
- 2) powierzchnia pokoi nie przekracza 15 m<sup>2</sup> na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30 m<sup>2</sup>;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane porozumienie na okres do dwóch lat i jest realizowane przez okres co najmniej trzech miesięcy od dnia jego podpisania;
- 4) osoby te nie przekraczają dochodu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały.

2. Przez osoby wymienione w ust. 1 rozumie się małżonka najemcy, dzieci najemcy i jego współmałżonka, wstępnych najemcy, rodzeństwo najemcy i osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. W przypadku spełnienia przesłanek wymienionych w ust. 1, z wyjątkiem pkt 2, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni, wskazanego przez wynajmującego.

4. Do wniosków składanych przez osoby, o których mowa w niniejszym paragrafie, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 13 i § 14 ust. 1 i 2 pkt 4 uchwały.

## **Rozdział 13**

### **Inne postanowienia**

**§ 22.1.** W uzasadnionych przypadkach, gdy zwolnił się lokal przyległy, Prezydent po zasięgnięciu opinii doradźnej Komisji Mieszkaniowej i wynajmującego może wyrazić zgodę osobie, która mieszka w trudnych warunkach, na powiększenie zajmowanego lokalu mieszkalnego o lokal przyległy i zawarcie umowy najmu obejmującej powiększoną powierzchnię lokalu.

2. Najemcy przysługuje prawo do powiększenia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 o wolny lokal lub część lokalu, które sąsiadują z lokalem wynajmowanym, jeżeli

poprawi to funkcjonalność lokalu, w szczególności poprzez likwidację dotychczasowych pomieszczeń wspólnego użytku (łazienka, w.c., kuchnia, przedpokój), z uwzględnieniem liczby zamieszkałych i zameldowanych osób.

3. Do osób, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się postanowień § 15.

**§ 23.** 1. W celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4 ustawy, Gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, spełniającym kryteria określone w uchwale.

2. Do podnajmu lokali, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy niniejszej uchwały.

**§ 24.** Wynajmujący informuje Prezydenta na piśmie o zwolnionych przez najemców lokalach mieszkalnych i lokalach socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeniach.

## **Rozdział 14**

### **Przepisy końcowe**

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

**§ 26.** Traci moc uchwała nr XXVIII/300/04 Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 27 października 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 42, poz. 457) zmieniona uchwałą nr XXXIV/333/05 Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim o zmianie Uchwały Nr XXVIII/300/04 Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 27 października 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 42, poz. 460) oraz uchwałą nr XI/86/07 Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 30 maja 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 189, poz. 1799).

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

Projekt sporządził:

.....

Projekt zaopiniował

pod względem prawnym:

.....

## UZASADNIENIE

Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, z uwzględnieniem całokształtu stanu prawnego regulującego przedmiotową problematykę, wynikającą z obowiązujących przepisów.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ustawodawca określił szczegółowy wykaz zagadnień do unormowania w drodze aktu prawa miejscowego, leżących w zakresie kompetencji udzielonych radzie gminy.

W opracowanych zasadach zostały zawarte postanowienia odnoszące się do wszystkich wymienionych obligatoryjnie elementów i określają w szczególności:

- 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,
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Obecny projekt uchwały zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, które w części były uwzględnione w dotychczas obowiązującej uchwale nr XXVIII/300/04 Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 27 października 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz wprowadza dodatkowe uregulowania,

dostosowując jej postanowienia do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki.

Wprowadzone zostały zmiany warunków ubiegania się o zawarcie umowy najmu, przyznawania pierwszeństwa do najmu lokalu mieszkalnego, zasady obniżki czynszu, zasady najmu tymczasowych pomieszczeń, przedmiot pracy doraźnej Komisji Mieszkaniowej oraz zasady weryfikacji wykazów osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

Uchwalenie nowych zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniają politykę mieszkaniową gminy i stan jej finansów.

W związku z powyższym, proszę o podjęcie stosownej uchwały zgodnie z załączonym projektem.