

Projekt

z dnia 17 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE**

z dnia 26 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów**

Na podstawie 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Uchwała nie ma zastosowania do lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach szkół samorządowych, dla których Gmina Wieruszów jest organem prowadzącym, oddanych w użyczenie ww. jednostce.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez nią rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wieruszów,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.),
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłaszaną przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach

i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz.291.),

5) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Wieruszowa.

§ 3. 1. Zasób gminy stanowią lokale stanowiące własność gminy.

2. Oddanie lokalu w najem następuje na rzecz osób będących członkami wspólnoty samorządowej Gminy Wieruszów. Osoby te powinny udokumentować fakt posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Wieruszów.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, stanowi średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, nieprzekraczający w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o oddanie w najem lokalu:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 150 % najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, stanowi średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, nieprzekraczający w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o oddanie w najem lokalu:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 75 % najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 50 % najniższej emerytury.

§ 5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, które są najemcami lokalu oddanego na czas nieoznaczony, których miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, z wyjątkiem wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego wówczas

w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej,

2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub innego rodzaju katastrofy,
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) opuściły dom dziecka, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo – wychowawczą oraz rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i w terminie jednego roku złożyły wniosek o oddanie w najem lokalu, a przedtem zamieszkiwały na terenie gminy oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie zaspokoić ich we własnym zakresie,
- 4) one same lub pozostające na ich utrzymaniu dzieci pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej spowodowanej ciężką przewlekłą chorobą lub inną znaczną niepełnosprawnością udokumentowaną orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania Niepełnosprawności lub lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 5) są osobami opuszczającymi mieszkania chronione w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, w którym mieszkały przed pobytem w mieszkaniu chronionym na podstawie opinii wydanej przez placówkę mającą pod swoją pieczęć mieszkania chronione.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom wymienionym w § 7, które spełniają co najmniej jedno z wymienionych kryteriów.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymagają zgody wynajmującego oraz jeżeli:

- 1) zostaną spełnione kryteria dochodowe, o których mowa w § 4,
- 2) zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty zadłużenia, bądź zawarcia przez wynajmującego z dłużnikiem porozumienia w przedmiocie spłaty zadłużenia. Powyższy przepis ma zastosowanie również w sytuacji, gdy najemca lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu wystąpi do wynajmującego o zamianę lokalu na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnianą potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
- 4) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie niż dotychczas zajmowany lokal lub na lokal o większym metrażu w przypadku, gdy powierzchnia pokoi w dotychczas zajmowanym lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 5) najemcy nie posiadają tytułów prawnych do innych lokali mieszkalnych,
- 6) zamiana nie narusza zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- 7) strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a nadto udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali na zamianę.

2. Zamiana może być dokonywana z inicjatywy wynajmującego jeżeli zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu.

3. Dokonanie zamiany wymaga pozytywnej opinii Komisji oraz zgody Burmistrza Wieruszowa.

4. W przypadkach uzasadnionych interesem publicznym gminy i w szczególności realizacją celu publicznego, zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić z urzędu po wcześniejszym 3 - miesięcznym uprzedzeniu.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Wnioski o oddanie w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, zainteresowani składają na formularzach przygotowanych przez Burmistrza Wieruszowa.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 są poddane weryfikacji przez Komisję co najmniej raz w roku, w terminie określonym przez Komisję.

3. W ramach weryfikacji, o której mowa w ust. 2 Komisja przeprowadza wizję lokalną w miejscu zamieszkania wnioskodawcy oraz porównuje dane zawarte we wniosku z faktycznymi warunkami mieszkaniowymi wnioskodawcy.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

§ 11. 1. Wnioski zaopiniowane przez Komisję rozpatruje Burmistrz Wieruszowa, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu w wykazie osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz w wykazie osób oczekujących na oddanie w najem socjalny lokalu.

2. W wykazie osób oczekujących na oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony umieszcza się osoby spełniające warunki, o których mowa w § 4 oraz w § 6.

3. W wykazie osób oczekujących na oddanie w najem socjalny lokalu umieszcza się osoby spełniające warunki, o których mowa w § 4.

4. Nie podlegają ujęciu w wykazach, o których mowa w ust. 1 uprawnieni do otrzymania najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądowego, podlegających przekwaterowaniu do lokalu zamiennego, utraciły mieszkania wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub innego rodzaju katastrofy.

§ 12. 1. Projekty wykazów osób oczekujących na oddanie w najem lokalu, zawierające nazwiska i imiona według dat złożonych wniosków, przekazywane są Komisji oraz podawane są do publicznej wiadomości do 15 lutego każdego roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wieruszowie wraz z informacją o miejscu i 14-dniowym terminie składania zastrzeżeń i uwag celem zapewnienia kontroli społecznej.

2. Burmistrz Wieruszowa po rozpatrzeniu zastrzeżeń i uwag do wykazów podanych do publicznej wiadomości, weryfikuje je i przekazuje do realizacji.

3. Wykazy przekazane przez Burmistrza Wieruszowa do realizacji, wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wieruszowie na okres 30 dni.

4. Wykazy mogą być uzupełniane w ciągu roku kalendarzowego pod warunkiem zachowania procedury postępowania, o której mowa wyżej, przy czym w kolejnym roku wykazy (jeżeli nie zostały zrealizowane) są uzupełniane o nazwiska następnych osób oczekujących na oddanie w najem lokalu.

5. Jeżeli od daty ujęcia w wykazie osób oczekujących na oddanie w najem lokalu upłynęło więcej niż 12 miesięcy, wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące oczekującego do ich poprawy poddaje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do uzyskania lokalu. Oczekujący zostanie skreślony z wykazu w przypadku gdy:

- 1) nie przedłoży deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu na wezwanie Burmistrza Wieruszowa,
- 2) oczekuje na najem lokalu na czas nieoznaczony i nie będzie spełniać warunków, o których mowa w § 4 ust. 1 po przedłożeniu deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu na wezwanie Burmistrza Wieruszowa, lub nie będzie spełniać warunków, o których mowa w § 6,
- 3) oczekuje na najem socjalny lokalu i nie będzie spełniać warunków, o których mowa w § 4 ust. 2 po przedłożeniu deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu na wezwanie Burmistrza Wieruszowa.

§ 13. 1. Skierowania do zawarcia umowy najmu dla osób ujętych w wykazach, o których mowa w § 11 ust. 1, wydaje Burmistrz Wieruszowa lub osoba przez niego upoważniona. W skierowaniu wskazany zostanie termin w jakim nowy najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu i zasiedlenia lokalu.

2. W przypadku nie podpisania umowy najmu i nie zasiedlenia lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 z przyczyn zawinionych przez osobę, która uzyskała skierowanie do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci moc.

3. Osoby ujęte w wykazie osób oczekujących na oddanie w najem lokalu, które odmówią przyjęcia lokalu bez podania uzasadnionej przyczyny, zostaną przeniesione na ostatnią pozycję wykazu.

§ 14. Nawiązanie stosunku najmu następuje na podstawie umowy zawieranej w imieniu gminy przez Zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów, w formie pisemnej wyłącznie na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu, o którym mowa w § 13 ust. 1.

§ 15. 1. Osobie, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości czynszowych, można przywrócić tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli dokona spłaty zadłużenia oraz co najmniej przez okres 3 miesięcy systematycznie uiszcza odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

2. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, która została objęta wyrokiem sądowym nakazującym opróżnienie lokalu, można przywrócić tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli dokona spłaty zadłużenia oraz co najmniej przez okres 3 miesięcy systematycznie uiszcza odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

3. Osobom wymienionym w ust. 1 i 2, które dokonają spłaty zadłużenia mogą zostać umorzone odsetki od zadłużenia, jeżeli znajdują się w trudnej sytuacji materialnej, u których dochód nie przekracza wysokości określonej w § 4 ust. 2.

§ 16. 1. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Wieruszowa.

2. Komisja spełnia funkcję opiniodawczą i kontrolną na zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale.

3. Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej odbywają się z częstotliwością wynikającą z realizacji funkcji określonych w ust. 2.

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

§ 17. W przypadku opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub w przypadku śmierci najemcy, osoba pełnoletnia, która pozostała w lokalu i nie wstąpiła w stosunek najmu w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. W tym celu składa wniosek do Burmistrza Wieruszowa, który zostaje poddany weryfikacji i opinii Komisji. Zawarcie umowy wymaga zgody Burmistrza.

§ 18. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni z osobami wymienionymi w § 17.

§ 19. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu w trybie § 17 uchwały, zobowiązane są bez wezwania i na własny koszt opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy lub wyprowadzenia się głównego najemcy.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy.

Rozdział 8.

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

§ 20. 1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

2. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

3. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

4. Osoba niepełnosprawna może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1 – 3.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b

§ 21. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U z 2019r., poz.1507 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U z 2020r. poz. 821).

2. W mieszkaniach, o których mowa w ust. 1, mogą przebywać osoby pełnoletnie, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust.1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza Wieruszowa.

4. Lokale mogą być przekazywane do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony na piśmie i umotywowany wniosek Kierownika Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wieruszowie lub organizacji pozarządowej działającej w zakresie realizacji zadań pomocy społecznej.

Rozdział 10.

Zasady zasiedlania lokali w ramach Wieruszowskiego Programu „Własne Mieszkanie”

§ 22. Zasiedlanie lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne w Wieruszowie S.A., w ramach Wieruszowskiego Programu „Własne Mieszkanie”, przeznaczonych do wykupu w systemie ratalnym odbywa się wyłącznie na zasadach określonych przez Przedsiębiorstwo Komunalne w Wieruszowie S.A.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wieruszowa.

§ 24. Traci moc:

- 1) Uchwała Nr LVII/403/2018 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r., poz. 1306 z późn. zm.) ,
- 2) uchwała Nr LX/428/2018 z dnia 26 kwietnia 2018r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 poz.2795),
- 3) uchwała Nr LXIII/447/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów (Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 2018 r., poz. 3347)

§ 25. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Uzasadnienie

Do kompetencji rady gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611) oraz w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) należy podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przygotowanie projektu niniejszej uchwały spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 poz. 756) a także zaskarżenia postanowień uchwały Nr LVII/403/2018 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów przez Wojewodę Łódzkiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi w części dotyczącej: §4, §7 w zakresie wyrazów "brak tytułu prawnego do lokalu lub", §9 pkt 1, §10 ust. 2 i ust. 7, §14 ust. 3, §16, §17 ust. 2 i ust. 3, §19 pkt 1-3, §20 ust.1 i ust.2 pkt 1 i 2. W związku czym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi – Wydział III, wydał wyrok Sygn. akt III SA/Łd 82/19 z dnia 12 kwietnia 2019 r. w której stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w wyżej wspomnianej części.

Proponowany tekst uchwały, jest nową uchwałą zmieniającą aktualnie obowiązującą ww. uchwałą. Uchwała ta obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieruszów w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz ma na celu zwiększenie przejrzystości w obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Ponadto zaktualizowano i dostosowano niektóre z uregulowań do aktualnych potrzeb w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieruszów.

Proponowane zmiany dotyczą:

1) uściślenie zapisu §3 ust. 2, w którym osoba starająca się o najem lokalu powinna udokumentować fakt posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Wieruszów bowiem oddanie lokalu w najem następuje na rzecz osób będących członkami wspólnoty samorządowej Gminy Wieruszów,

2) zmianie uległ sposób określania dochodu wyliczany na podstawie średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego wyliczanego

z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o oddanie w najem lokalu. Ustawodawca oprócz wskazania sposobu określania dochodu określił również wzory dokumentów (są to: deklaracja o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenie majątkowe oraz oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu), jakie muszą złożyć osoby wnioskujące o przydział lokalu z zasobu gminy. Do tej pory wnioskodawca przedkładał różne wymagane dokumenty potwierdzające dochód z ostatnich sześciu miesięcy,

3)uściślono warunki zamieszkiwania kwalifikujący wnioskodawcę do ich poprawy. Do powierzchni pokoi przypadającej na członka gospodarstwa domowego nie wlicza się osoby niepełnosprawnej, całkowicie niezdolnej do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego,

4)rozszerzono listę z kryteriami wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu o osoby opuszczającymi mieszkania chronione,

5)uściślono warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym,

6)uściślono zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Osoby te będą składać wniosek do Burmistrza Wieruszowa, który zostanie poddany weryfikacji i opinii Komisji,

7)określono również warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, oraz zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które są konieczne w związku ze zmianą w/w ustawy.

Ponadto Ustawodawca uchyla w art.2 w ust.1 pkt. 5 definicję lokalu socjalnego, natomiast zostaje wprowadzone pojęcie najmu socjalnego lokalu, w związku z czym zaproponowano zmiany dostosowujące przepisy miejscowe do zmian w ustawie.

W tym stanie rzeczy podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ
Rafał Przybył

Spenghilo: Mogan