

UCHWAŁA NR XLVI/256/14
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE

z dnia 31 marca 2014 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Żychlin oraz podnajmowania lokali wynajmowanych przez Gminę Żychlin od
innych właścicieli**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645 i poz. 1318), 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 (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Żychlinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajmowania lokali wynajmowanych przez Gminę Żychlin od innych właścicieli.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Żychlin;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zespół powołany przez Burmistrza Gminy Żychlin;
- 5) osobie w trudnej sytuacji materialnej - należy przez to rozumieć osobę, której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 m-cy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 6) osobie, która znalazła się w niedostatku - należy przez to rozumieć osobę, której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 m-cy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 7) osobie bezdomnej – osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowaną na pobyt stały, w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, a także osobę niezamieszkującą w lokalu i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;
- 8) lokalu o obniżonym standardzie – to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, przy czym lokal ten może posiadać instalację wodociągową i kanalizacyjną;
- 9) rodzinie – osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące;
- 10) dochodzie – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na

ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, osiągnięte przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego i energetycznego;

- 11) wierzycielu – należy rozumieć właściciela lokalu, współnajemcę, zarządcę lub administratora, z powództwa których orzeczona została eksmisja osoby z prawem do otrzymania od Gminy lokalu socjalnego;
- 12) najniższej emeryturze – kwota obowiązująca w dniu złożenia wniosku, ogłoszona 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 (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1440);
- 13) zamianie – należy przez to rozumieć rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku na zamianę lokale i przyjęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 2.

Warunki wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń

§ 3. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój lub posiadają tytuł prawny do lokalu w zasobach prywatnych na okres nie dłuższy niż 1 rok albo posiadają wypowiedzenie umowy najmu;
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych:
 - a) mieszkają w lokalu o nadmiernym zagęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę ze wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu jest mniejsza od 5 m²,
 - b) bezdomne lub zamieszkują za zgodą wynajmującego w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a także osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) są mieszkańcami gminy Żychlin, warunek ten nie dotyczy byłych mieszkańców gminy - osób pełnoletnich opuszczających domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, nie mające zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletniości,
 - d) znajdują się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały.
- 3) warunki określone w §3 muszą również spełniać osoby, dla których Gmina Żychlin podnajęła lokale mieszkalne od innych właścicieli.

§ 4. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie warunki wynikające z § 3 pkt 1, pkt 2 lit. a-c oraz znalazły się w niedostatku w rozumieniu niniejszej uchwały.

§ 5. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

§ 6. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się ponadto z osobami, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego w wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu.

§ 7. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 8. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawiera się na czas oznaczony na okres 6 m-cy.

§ 9. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, pod warunkiem, że najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz nie posiada zaległości w opłatach z tytułu dotychczas zajmowanego pomieszczenia tymczasowego.

§ 10. W przypadku braku lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na lokal o obniżonym standardzie, na czas nieoznaczony na warunkach wynajmowania lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 11. Wnioski osób występujących o najem lokalu mieszkalnego przyjmuje właściwa komórka organizacyjna Urzędu Gminy w Żychlinie - Biuro Podawcze.

§ 12. 1. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania wraz z adresem;
- 2) dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca oraz osoby zgłaszane do wspólnego zamieszkania, potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora;
- 3) wykaz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą;
- 4) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania uzyskany w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku odpowiednio udokumentowany (zaświadczenie z zakładu pracy o wysokości dochodu z trzech ostatnich miesięcy);
- 5) opis sytuacji rodzinnej, zdrowotnej i mieszkaniowej, która ma wpływ na ocenę punktową wniosku (wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania).

2. Odmowa złożenia dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 4 lub niepełne udokumentowanie wniosku przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu jak również dorosłych członków ich rodzin, które mają wspólnie zamieszkiwać stanowić będzie podstawę odmowy rozpatrzenia wniosku.

3. Podanie we wniosku lub jego aktualizacji informacji nieprawdziwych lub zatajenie informacji istotnych dla oceny wniosku skutkuje odpowiednio, odmową wpisu do rejestru albo skreśleniem z rejestru.

§ 13. Komisja Mieszkaniowa raz w miesiącu będzie rozpatrywała nowe wnioski o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych.

§ 14. Komisja Mieszkaniowa w miesiącu wrześniu każdego roku przeprowadza weryfikację wniosków osób ujętych na dotychczasowej liście z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, czy spełniają warunki wynikające z Rozdziału 2.

§ 15. Wnioskodawcy corocznie w terminie do 31 sierpnia danego roku zobowiązani są do złożenia wniosku weryfikacyjnego – druk wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.

§ 16. Osoby, które pomimo pisemnego wezwania nie zgłosiły się do weryfikacji oraz osoby, które przestały spełniać przesłanki wynikające z Rozdziału 2 zostaną skreślone z listy obowiązującej w danym okresie. O skreśleniu, wnioskodawca zostanie poinformowany pisemnie.

§ 17. Osoby, których nowe wnioski złożone do 31 sierpnia oraz osoby, których wnioski z dotychczasowej listy zostały zweryfikowane pozytywnie, umieszcza się w projekcie listy w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych”, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 18. Osoby, których nowe wnioski złożone po 31 sierpnia rozpatrzone zostały pozytywnie ujęte będą w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 19. Burmistrz Gminy Żychlin w miesiącu październiku danego roku tworzy projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych na kolejny rok na podstawie weryfikacji wniosków przeprowadzonych danego roku przez Komisję Mieszkaniową.

§ 20. Projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, osób wykreślonych z listy będzie dostępny w Urzędzie Gminy w Żychlinie przez okres 30 dni, licząc od daty wywieszenia na tablicy ogłoszeń informacji o sporządzeniu projektu list i wskazaniu miejsca w którym można się z nimi zapoznać.

§ 21. Na końcu listy zamieszcza się informację o terminie i miejscu składania ewentualnych odwołań, które będą rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową.

§ 22. Uwagi i wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych odwołań Komisja Mieszkaniowa przekazuje Burmistrzowi Gminy Żychlin i następnie zostanie sporządzona lista osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.

§ 23. Sporządzona lista osób uprawnionych do zawarcia umów najmu obowiązuje od 1 stycznia następnego roku.

§ 24. Do tego czasu umowy najmu będą zawierane na podstawie dotychczasowej listy, osoby, z którymi zostanie zawarta umowa najmu na podstawie dotychczasowej listy automatycznie zostają wykreślone z listy, która będzie obowiązywała od 1 stycznia roku następnego.

§ 25. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek do 31 sierpnia danego roku przedkładać wniosek weryfikacyjny oraz informować na bieżąco Urząd Gminy Żychlin o zmianach dotyczących zmiany struktury rodziny (np.: rozwód, zawarcie nowego związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgony) zmiany adresu, zmiany warunków mieszkalnych oraz dochodowych.

§ 26. Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu, z którymi nie zawarto umów najmu w danym roku, podlegają ponownej weryfikacji w następnym roku zgodnie z zasadami obowiązującymi w niniejszej uchwale, po złożeniu do wynajmującego wniosku o którym mowa w § 25.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń

§ 27. Obowiązuje ten sam tryb rozpatrywania, co przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokali mieszkalnych.

§ 28. Wnioski o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego rejestruje się w: „Rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego” w kolejności zgłoszenia wniosku.

§ 29. Wnioski o dostarczenie tymczasowych pomieszczeń osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego umieszcza się w „Rejestrze osób oczekujących na wskazanie tymczasowego pomieszczenia”.

§ 30. Dostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym, o których mowa w § 28 Wynajmujący realizuje w miarę pozyskiwania lokali socjalnych do zasiedlenia oraz dostarczenie tymczasowych pomieszczeń osobom, o których mowa w § 29, Wynajmujący realizuje w miarę pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia, w kolejności zgłoszenia wniosku.

Rozdział 5.

Realizacja list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umów najmu

§ 31. Podstawą do zawarcia umowy najmu przez Wynajmującego jest pismo podpisane przez Burmistrza Gminy lub upoważnionego przez niego Zastępcę, w którym wskazuje się osobę Najemcy.

§ 32. Wyboru osoby, której zostanie przedłożona oferta wynajęcia lokalu dokonuje Komisja Mieszkaniowa biorąc pod uwagę kolejność umieszczenia na liście osób oraz wielkość lokalu ze względu na ilość osób mających zamieszkać w tym lokalu i przedkłada wybór do akceptacji Burmistrza Gminy Żychlin.

§ 33. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego winno być poprzedzone sprawdzeniem przez Komisję Mieszkaniową sytuacji dochodowej najemcy. W przypadku, gdy osoba ubiegająca się o najem lokalu nie spełnia kryterium dochodowego osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu i dokonuje się ponownej weryfikacji wniosku o najem lokalu zgodnie z postanowieniem Rozdziału 3 § 14 niniejszych zasad. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje lokal socjalny na podstawie wyroku sądu.

§ 34. W przypadku, jeżeli osoba, której został wskazany lokal mieszkalny lub socjalny z wyjątkiem osób którym przysługuje lokal socjalny na podstawie wyroku sądu, odmówi zawarcia umowy najmu tego lokalu wówczas lokal zostanie wskazany kolejnej osobie z listy. Jeżeli osoba umieszczona na liście dwukrotnie odmówi przyjęcia wskazanego lokalu w danym roku – skreśla się ją z listy.

§ 35. Osobie uprawnionej z mocy wyroku sądu przesyła się ofertę zawarcia umowy najmu w której określa się termin podpisania umowy. O powyższym fakcie zawiadamia się Wierzyciela.

§ 36. Z datą złożenia osobie o której mowa w § 35 oferty zawarcia umowy najmu przyjmuje się, że gmina spełniła obowiązek, o którym mowa w art. 14 ust. 1 ustawy.

§ 37. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego mają:

- 1) byli mieszkańcy Gminy Żychlin – osoby pełnoletnie opuszczające rodziny zastępcze, placówkę opiekuńczo-wychowawczą, dom pomocy społecznej dla dzieci i młodzieży niepełnosprawnej intelektualnie, dom dla matek z małymi dziećmi i kobiet w ciąży, schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy w przypadku, gdy umieszczenie w rodzinie zastępczej lub skierowanie do placówki nastąpiło na podstawie orzeczenia Sądu i wychowanek realizuje indywidualny program usamodzielnienia a wniosek o przydział lokalu mieszkalnego złoży w czasie trwania procesu usamodzielnienia tj. do 25 roku życia;
- 2) osoby zamieszkujące w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy podlegających sprzedaży lub rozbiórce w związku z inwestycjami gminy lub złym stanem technicznym;
- 3) osoby zamieszkujące w budynkach użyteczności publicznej lub w budynkach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
- 4) osoby, które utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu mieszkalnym, stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

§ 38. Burmistrz Gminy lub upoważniony przez niego Zastępca może wskazać do zawarcia umowy najmu osobę nie spełniającą kryteriów określonych § 37 pkt 2-4 z pominięciem obowiązujących procedur.

§ 39. Umowy podnajmu na lokale zawiera się na czas nie dłuższy niż określony w umowie najmu z właścicielem.

Rozdział 6.

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

§ 40. Burmistrz Gminy Żychlin może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z pominięciem zasad o których mowa w rozdziale 2 z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę pod warunkiem że osoby te spełniają łącznie poniższe warunki:

- 1) złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu, który został zaopiniowany pozytywnie przez Komisję Mieszkaniową;
- 2) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 kc;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 4) znajdują się w trudnej sytuacji materialnej;
- 5) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego;
- 6) w okresie zamieszkiwania z najemcą, co najmniej 5 lat do momentu opuszczenia lokalu przez najemcę dbały o jego stan techniczny, przestrzegały regulaminu porządku domowego.

§ 41. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są, bez wezwania, opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

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

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 42. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu.

§ 43. Postępowanie przetargowe przeprowadza Wynajmujący.

§ 44. Umowę najmu z osobą, która wygrała przetarg zawiera się na czas nieoznaczony.

Rozdział 8.

Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 45. Najemcy mogą dokonywać zamian wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) nie należących do zasobu Gminy (np.: lokal spółdzielczy, własnościowy) na podstawie pisemnych wniosków, uzyskanej zgody dysponenta lokalu wydanej na piśmie i spełnieniu

przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

§ 46. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego najemcy zalegającemu z opłatami mieszkaniowymi przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję wskazując oferenta ujętego w rejestrze osób występujących o zamianę, który wyrówna zaległości w opłatach mieszkaniowych. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy, dotyczącej uregulowania zaległości czynszowych (np.: przejęcie długu).

§ 47. Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego, jeżeli posiada oferty osób, które deklarują spłatę zadłużenia lokalu objętego eksmisją z równoczesnym jego remontem, a osoby te zajmują lokale o niskim standardzie.

§ 48. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy zajmują lokale mieszkalne nie dostosowane do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

§ 49. Na wyłączny wniosek najemcy, gdy przemawiają za tym jego warunki społeczno-ekonomiczne, umowa najmu na lokal uzyskany w drodze wzajemnej zamiany, może być zawarta także wtedy, gdy w wyniku zamiany, na osobę uprawnioną przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

§ 50. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążających przyszłych najemców.

§ 51. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku, gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów lub istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych lub finansowych.

§ 52. Gmina proponuje zamianę lokalu na inny lokal w przypadku gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;
- 2) w wyniku zamiany gmina uzyskuje, co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal;
- 3) uzyskana opinia techniczna nakazuje rozbiórkę z uwagi na wysoki stopień zniszczenia substancji budynku.

§ 53. W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o przyłączenie lokalu przyległego do lokalu obecnie zajmowanego, jeżeli lokal, który ma być przyłączony, znajduje się w złym stanie technicznym, a najemca złoży oświadczenie, że remont przyłączonego lokalu wykona we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 54. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w przypadku gdy:

- 1) najemca ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 2) najemca ubiega się o lokal o obniżonym standardzie;
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie nie zdolną do samodzielnego poruszania się (wózek inwalidzki), a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

§ 55. W przypadku gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub opłat, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia lub po zawarciu umowy dotyczącej przejęcia długu pomiędzy dłużnikiem, a osobą ubiegającą się o zamianę lokalu mieszkalnego oraz zawarciu z osobą przejmującą dług ugody dotyczącej terminu i warunków spłaty należności.

§ 56. Wnioski o zamianę lokali opiniuje Komisja Mieszkaniowa.

§ 57. W celu realizacji powyższej zamiany, najemca winien złożyć w Biurze Podawczym Urzędu Gminy w Żychlinie wniosek mieszkaniowy, stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia.

Rozdział 9. Komisja Mieszkaniowa

§ 58. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Gminy Żychlin.

§ 59. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) rozpatrywanie wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
- 2) rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 3) dokonuje weryfikacji wniosków osób umieszczonych w projekcie listy;
- 4) rozpatruje uwagi i wnioski wynikające z odwołań związanych z projektem listy;
- 5) dokonuje wyboru osób z listy dla których zostanie wskazany lokal do zasiedlenia.

§ 60. Komisja Mieszkaniowa uchwała Regulamin pracy Komisji, który podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza Gminy Żychlin.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 61. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc:

- 1) Uchwała Nr 256/XLVIII/2002 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żychlin;
- 2) Uchwała Nr VI/33/03 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 28 lutego 2003 r. zmieniająca Uchwałę Nr 256/XLVIII/2002 RADY GMINY I Miasta Żychlin z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żychlin;
- 3) Uchwała Nr LIII/292/06 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 26 października 2006 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 256/XLVIII/2002 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żychlin zmienionej Uchwałą Nr VI/33/03 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 28 lutego 2003 r.;
- 4) Uchwała Nr LII/269/10 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 26 lutego 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 256/XLVIII/2002 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 26 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żychlin zmienionej Uchwałą Nr VI/33/03 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 28 lutego 2003 r. i Uchwałą Nr LIII/292/06 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 26 października 2006 r.

§ 62. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żychlin.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żychlinie

Elżbieta Tarnowska

**REGULAMIN PRYZNAWANIA PUNKTÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA KOLEJNOŚĆ
UMIESZCZANIA NA LIŚCIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO ZAWARCIA UMÓW NAJMU
LOKALI MIESZKALNYCH**

Lp.	Warunki mieszkaniowe, osiągnięty dochód i stan zdrowia	Punktacja dodatnia lub ujemna	Uwagi
1.	Zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
	a) do 3 m ²	30	
	b) od 3,1 m ² do 4 m ²	20	
	c) od 4,1 m ² do 5 m ²	10	
	d) podnajemca całego lokalu	10	
	e) podnajemca części lokalu	15	
2)	Osoba bezdomna	10	Dane potwierdza MOPS
3)	Rodzina bezdomna	20	
4)	Zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Potwierdzenie zamieszkania przez Zarządcę lokalu i okazanie wyroku sądowego
5)	Zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		Dane potwierdza właściciel lub zarządca
a)	brak instalacji wodociągowej	10	
b)	brak instalacji kanalizacyjnej	10	
c)	nie ma łazienki	5	
d)	ustęp jest poza lokalem	10	
6)	Zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	50	Decyzja Nadzoru Budowlanego
2.	1) Za każde niepełnoletnie dziecko wychowywane przez wnioskodawcę	10	ad. 2 i 3 zaświadczenie z zakładu pracy o wysokości dochodu z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
	2) Dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi:		
	a) do 30% najniższej emerytury	30	
	b) od 31% do 50% najniższej emerytury	20	
	c) od 51% do 75 % najniższej emerytury	10	
	3) Dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie jednoosobowej wynosi:		
a) do 60% najniższej emerytury	30		
b) od 61% do 95% najniższej emerytury	20		
c) od 96 % do 125 % najniższej emerytury	10		
3.	1) Orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji	35	potwierdzony orzeczeniem lub decyzją ZUS
	2) Orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy	25	
	3) Orzeczony lekki stopień niepełnosprawności lub częściowa niezdolność do pracy	15	

4.	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne oraz inne odchylenia patologiczne)	50	Sytuacje patologiczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji)
5.	Za każdy pełny rok oczekiwania, licząc od daty pozytywnego rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego	10	Na podstawie dokumentacji
6.	Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Żychlin co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku	40	
7.	1) Zbycie prawa własności lub najmu 2) Dobrowolne wymeldowanie się lub wymeldowanie decyzją administracyjną z uwagi na nie zamieszkanie 3) Istniejące warunki mieszkalne powstałe w związku z zamianą mieszkania na mniejsze lub o obniżonym standardzie 4) Dewastacja mieszkania lub wykroczenie w sposób rażący, uporczywy przeciwko porządkowi domowemu	-30 -15 -10 -20	ad. 1 na podstawie informacji właściciela lokalu lub zarządcy ad. 2 na podstawie informacji Referatu Spraw Obywatelskich ad. 3 na podstawie informacji właściciela ad. 4 na podstawie informacji zarządcy
8.	Każda odmowa podpisania umowy najmu	- 20	Na podstawie dokumentacji

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żychlinie

Elżbieta Tarnowska

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLVI/256/14
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE
z dnia 31 marca 2014 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy Żychlin oraz podnajmowania lokali wynajmowanych przez Gminę Żychlin
od innych właścicieli**

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żychlin oraz podnajmowania lokali wynajmowanych przez Gminę Żychlin od innych właścicieli została sporządzona na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

W uchwale zostały określone warunki wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych, tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, realizacja list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umów najmu, 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 m², zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych.

Istotnym elementem uchwały jest system kryteriów dochodowych oraz weryfikowana sytuacja rodzinna, zdrowotna i mieszkaniowa wnioskodawcy klasyfikująca osobę ubiegającą się o przydział na podstawie systemu punktowego.