



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 29 lutego 2012 r.

Poz. 700

UCHWAŁA NR XXI/144/2012 RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU

z dnia 26 stycznia 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 i z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, 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, z 2008 r. Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 i z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje, na warunkach określonych w niniejszej uchwale, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza.

2. Lokalami zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale:

- 1) wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) socjalne wynajmowane na czas oznaczony;
- 3) pomieszczenia tymczasowe wynajmowane na czas oznaczony.

§ 3. Lokale są wynajmowane wyłącznie osobom pełnoletnim – członkom wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, ze zm.);
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę

wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);

- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział II

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

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

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

§ 6. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu najmu w wysokości 25% stawki bazowej, ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

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

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

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Łowicza;
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie: zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub lokalach o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 6 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku osób samotnie zamieszkujących nie przekracza 10 m², o ile zamieszkiwanie wszystkich osób w danym lokalu nastąpiło za zgodą właściciela czy zarządcy nieruchomości i zostało stwierdzone faktyczne zamieszkiwanie w tym lokalu;
- 3) dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł utrzymania w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę skierowania wynosi nie mniej niż 60% i nie więcej niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz nie mniej niż 100% i nie więcej niż 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się osób nieuprawnionych do zamieszkiwania w lokalu.

3. Prawo do wynajmu lokalu mieszkalnego z pominięciem warunków określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 mają osoby:

- 1) opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli osoby te zamieszkiwały wcześniej w Łowiczu i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego i w okresie 3 lat od usamodzielnienia się złożą wniosek o przydział mieszkania. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnie obowiązujących;
- 2) dotknięte nieprzewidzianymi zdarzeniami losowymi, a należące do wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Łowicza.

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

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Łowicza;
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie: zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki lub lokalach o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 6 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku osób samotnie zamieszkujących nie przekracza 10 m², o ile zamieszkiwanie wszystkich osób w danym lokalu nastąpiło za zgodą właściciela czy zarządcy nieruchomości i zostało stwierdzone faktyczne zamieszkiwanie w tym lokalu;
- 3) dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł utrzymania w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę skierowania wynosi mniej niż 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniej niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) złożą wniosek o przydział mieszkania.

2. Do wyliczenia powierzchni mieszkalnej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się osób nieuprawnionych do zamieszkiwania w lokalu.

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

- 1) opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli osoby te zamieszkiwały wcześniej w Łowiczu i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego i w okresie 3 lat od usamodzielnienia się złożą wniosek o przydział mieszkania. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu socjalnego na zasadach ogólnie obowiązujących;
- 2) dotknięte nieprzewidzianymi zdarzeniami losowymi, a należące do wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Łowicza.

4. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony – na okres do 3 lat.

5. Na lokale socjalne przeznacza się wolne lub opróżnione lokale o standardzie przyjętym dla lokali socjalnych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzonym odrębną uchwałą.

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

Rozdział IV **Najem pomieszczeń tymczasowych**

§ 9. 1. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane na okres do 6 miesięcy.

2. Wysokość czynszu ustala się tak jak dla lokali socjalnych.

Rozdział V

Zasady wynajmowania lokali zamiennych

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

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

2. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z najemcą lub małżonkiem, jeżeli tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają małżonek oraz osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, które swoje prawa do zamieszkiwania wywodzą z prawa tego najemcy.

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

§ 11. 1. Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Wynajęcie lokalu zamiennego najemcy, o którym mowa w ust. 1, następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Rozdział VI

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

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

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 pkt 1;
- 2) osobom posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miasta Łowicza podlegających rozbiórce lub objętych zamiarem zbycia przez Gminę i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 pkt 1;
- 3) osobom uprawnionym z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego do lokalu zamiennego;
- 4) osobom opuszczającym Dom Dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, które pochodzą z terenu gminy i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 pkt 1;
- 5) osobom, które są repatriantami powracającymi do kraju z terenów byłego ZSRR, którym Gmina zobowiązała się zapewnić mieszkanie;
- 6) osobom zakwalifikowanym do wynajmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy ze względu na złe warunki mieszkaniowe i sytuację, o której mowa w § 7, zameldowanym na pobyt stały w Łowiczu co najmniej 5 ostatnich lat;
- 7) osobom, które po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do jego dalszego zajmowania z powodu przekroczenia dochodów określonych w § 5 pkt 2;
- 8) osobom zakwalifikowanym do wynajmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy ze względu na sytuację określoną w § 7, które w ostatnich 5 latach nie sprzedały lub nie darowały innym osobom domu mieszkalnego, mieszkania lub działki budowlanej;

- 9) osobom ubiegającym się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych;
- 10) osobom dokonującym zamiany lokali komunalnych na lokale w innych zasobach, gdy jest to uzasadnione słusznym interesem stron oraz Gminy Miasta Łowicza;
- 11) osobom zakwalifikowanym do wynajmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 12) osobom dokonującym zamiany lokalu na inny lokal, na którym ciężą zaległości, po uprzednim ich uregulowaniu, w wyniku dokonanych uzgodnień między dotychczasowym i przyszłym najemcą.

§ 13. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 pkt 2;
- 2) osobom, którym wyrokiem sądu przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego;
- 3) osobom bezdomnym i posiadającym dochód określony w § 5 pkt 2;
- 4) osobom posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miasta Łowicza podlegających rozbiórce lub objętych zamiarem zbycia przez Gminę i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 pkt 2;
- 5) osobom opuszczającym Dom Dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, które pochodzą z terenu gminy i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały i spełniają kryteria dochodowe określone w § 5 pkt 2;
- 6) osobom zakwalifikowanym do wynajmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy ze względu na złe warunki mieszkaniowe i sytuację, o której mowa w § 8, zameldowanym na pobyt stały w Łowiczu co najmniej 5 ostatnich lat.

§ 14. Do osób wymienionych w § 12 pkt 1-5 i w § 13 pkt 1-5 nie stosuje się przepisów określonych w § 7 i § 8.

Rozdział VII

Warunki dokonywania zamian

§ 15. 1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal za pisemną zgodą wynajmującego, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i Socjalnej.

2. Zgodę na zamianę w odniesieniu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje Burmistrz Miasta.

3. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane:

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

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

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

5. Każda ze stron zamiany jest najemcą lokalu mieszkalnego lub socjalnego o ile dochody gospodarstwa domowego najemcy uprawniają do najmu lokalu mieszkalnego.

6. Zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gmin i lokali pozostających w innych zasobach mogą być dokonywane jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają uregulowany tytuł do zajmowanych lokali, a nadto udokumentowaną zgodę na zamianę dysponentów tych lokali.

7. Dysponent lokalu może odmówić wydania zgody na zamianę lokalu na większy i droższy w utrzymaniu, jeżeli najemca ubiegający się o taką zamianę zalegał w ostatnich 2 latach z regulowaniem opłat związanych z najmem.

8. Dysponent lokalu może odmówić zamiany, jeżeli dochód na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższy niż obliczony według § 5 pkt 1.

Rozdział VIII

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

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

§ 17. Postępowanie w sprawie o najem lokalu socjalnego wszczyna się na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub na wniosek osoby zainteresowanej.

§ 18. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem na czas nieoznaczony i lokali socjalnych:

- 1) weryfikacja wniosków w odniesieniu do kryteriów określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów i niniejszej uchwale;
- 2) podstawą do zawarcia umowy najmu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście rocznej oraz opinia Komisji Mieszkaniowej i Socjalnej;
- 3) projekt listy tworzy się na początku każdego roku, do 31 stycznia danego roku i podaje do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na okres jednego miesiąca w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łowiczu i w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej;
- 4) projekt listy powinien zawierać informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń;
- 5) roczna lista osób uprawnionych do wynajmu lokalu sporządzana jest w terminie do dnia 31 marca każdego roku w oparciu o projekt, o którym mowa w pkt 3;
- 6) oprócz rocznej listy może być tworzona lista dodatkowa;
- 7) lista dodatkowa może obejmować osoby zakwalifikowane do przeprowadzenia remontu, nadbudowy lub rozbudowy lokali i obiektów budowlanych stanowiących własność gminy bądź wskazane (poza listą roczną) do najmu lokali w nowowynbudowanym budynku komunalnym w przypadku trudności w zasiedle- niu;
- 8) listę roczną i dodatkową zatwierdza Burmistrz lub upoważniony przez niego Z-ca Burmistrza;
- 9) wnioski o wynajem lokalu składane są do Burmistrza – do 30 listopada roku poprzedzającego sporządzenie listy. Wnioski zawierające braki, nieuzupełnione w oznaczonym terminie lub złożone po terminie oznaczonym w wezwaniu, pozostają bez rozpatrzenia;
- 10) decyzję o skierowaniu do najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego podejmuje Burmistrz Miasta, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i Socjalnej;
- 11) wskazany przez Burmistrza najemca ustala warunki związane z objęciem mieszkania z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej będącym zarządcą lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łowicza, reprezentowanym przez Dyrektora ZGM w Łowiczu, Dyrektorem Szkoły Podstawowej Nr 1 będącym zarządcą lokali mieszkalnych na terenie szkoły;
- 12) wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionym wniosku Burmistrz może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego;
- 13) w przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, mieszkanie będzie wskazane obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków zrzeknie się prawa do tego mieszkania;

- 14) osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, pomija się w kolejności przydziału mieszkania do czasu ustania odosobnienia;
- 15) umieszczenie na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie rodzi zobowiązania gminy do zawarcia umowy w danym roku kalendarzowym, na który ustalono listę;
- 16) osoby z listy roku poprzedniego, które nie otrzymały propozycji najmu, są przepisywane na listę roku bieżącego po zweryfikowaniu wniosku według zasad określonych w niniejszej uchwale;
- 17) Burmistrz skreśla z listy osób oczekujących na najem mieszkania osoby, które w wyniku przeprowadzonej weryfikacji przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę lub wezwane do uaktualnienia danych nie uaktualniły ich w wyznaczonym terminie;
- 18) Burmistrz skreśla z listy osób oczekujących na najem mieszkania osobę, która złożyła wniosek o skreślenie z listy oraz osobę, która nabyła prawa do innego mieszkania.

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

2. Do zadań Komisji należy m.in.:

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

Rozdział IX

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

§ 20. 1. Osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, przysługuje prawo do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

2. Tytuł do takiego lokalu może zostać przyznany jeżeli:

- 1) osoba pozostająca w lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) osoba ta zamieszkiwała z najemcą i prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 ostatnich lat i nie posiada ona ani jej współmałżonek tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) osoba ta spełnia kryteria dochodowe określone w § 5, stosownie do standardu lokalu będącego przedmiotem rozważań;
- 4) w okresie wspólnego zamieszkiwania nie nastąpiło zadłużenie lokalu przez okres dłuższy niż 2 miesiące i jest przestrzegany regulamin porządku domowego;
- 5) w przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Burmistrz może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

Rozdział X

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 21. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddaje się w najem za opłatą czynszu wolnego, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu publicznego ogłoszonego i przeprowadzonego przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

Rozdział XI

Inne zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym

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

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta może wskazać do zawarcia umowy najmu osobę, pomimo nie spełnienia przez nią warunków, o których mowa w § 5, 7, 8 i 18 niniejszej uchwały.

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

§ 23. W przypadku gdy lokal mieszkalny o powierzchni do 80 m² nie może być zasiedlony z uwagi na brak zainteresowania ze strony osób znajdujących się na liście oczekujących na najem lokalu, taki lokal może być oddany w najem w drodze przetargu.

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

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

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

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

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

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

Rozdział XII

Przepisy końcowe

§ 27. Traci moc uchwała Nr XL/355/2002 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 lutego 2002 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Łowicza, zmieniona uchwałą Nr VII/41/2003 z dnia 27 lutego 2003 roku, uchwałą Nr XIII/77/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 roku oraz uchwałą Nr XLIII/260/2005 z dnia 30 czerwca 2005 roku.

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

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

Przewodniczący Rady:
Henryk Zasepa