

Kom. Budżetu i Spraw Miasta,
Kom. Gospodarki Komunalnej,
20.08.2019,
Wyszyci.

DRUK NR 7

**Pan
Piotr Wysocki
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Bełchatowie**

KP.110.45.2019

Bełchatów, 2019-08-19

Stosownie do § 42 i 43 Statutu Miasta Bełchatowa, przekazuję projekt Uchwały Rady Miejskiej w Bełchatowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

Powyższy projekt, przyjęty podczas Posiedzenia Rozstrzygającego w dniu 19 sierpnia 2019 r., zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej i jej Komisjom przez Panią Urszulę Urbańską - Dyrektora Wydziału Spraw Lokalowych.

PREZYDENT MIASTA

mgr Mariola Czechowska

NPT. 20.08.2019. Jh

DRINK MR F

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BĘLCHATOWIE**

z dnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182) Rada Miejska w Bełchatowie uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Rozdział 1.

Definicje pojęć

§ 1. Pojęcia używane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) lokal - lokal w rozumieniu ustawy;
- 3) lokal mieszkalny - lokalem mieszkalnym jest lokal wynajmowany na czas oznaczony i czas nieoznaczony;
- 4) lokal mieszkalny pełnostandardowy - lokal znajdujący się w budynkach z pełnym wyposażeniem technicznym, oprócz lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, znajdujących się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) najem socjalny lokalu - lokal wyodrębniany poprzez zawarcie umowy na czas oznaczony, określającej jednocześnie status prawny, przy czym może to być jedynie lokal o obniżonym standardzie, zlokalizowany w nieruchomościach wyłącznie komunalnych poza nieruchomościami położonymi przy ulicy Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B oraz w nieruchomości położonej przy Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4;
- 6) lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 7) tymczasowe pomieszczenie – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, przy czym status pomieszczenia tymczasowego ustala się poprzez zawieraną umowę. Może to być jedynie pomieszczenie o obniżonym standardzie zlokalizowane w nieruchomościach wyłącznie komunalnych poza nieruchomościami położonymi przy ulicy Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B oraz w nieruchomości położonej przy Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego nr 4;
- 8) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 9) dochód - uważa się 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, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego;

- a) średni dochód miesięczny dla wniosków o najem lokalu mieszkalnego – ustala się z okresu 3 miesięcy poprzedzających okres kwalifikacji wniosków (dla wniosków złożonych w okresie od stycznia do czerwca będą to miesiące: kwiecień, maj i czerwiec, a dla wniosków złożonych w okresie od lipca do grudnia - miesiące: październik, listopad i grudzień),
 - b) średni miesięczny dochód w pozostałych sprawach mieszkaniowych – ustala się z okresu 3 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku;
- 10) okres zamieszkiwania na terenie Miasta Bełchatowa – jest to okres liczony do dnia 30 czerwca (dla wniosków złożonych w I półroczu) i do 31 grudnia (dla wniosków złożonych w II półroczu);
 - 11) zamieszkiwanie na pobyt stały – należy przez to rozumieć faktyczne zamieszkiwanie na terenie Miasta Bełchatowa z zamiarem stałego pobytu (centralizacja swoich potrzeb życiowych i prowadzenie na tym terenie gospodarstwa domowego), które należy udokumentować zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Miasta Bełchatowa; za udokumentowanie faktycznego zamieszkiwania na pobyt stały na terenie Miasta Bełchatowa uznaje się także zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy;
 - 12) powierzchnia mieszkalna lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym, jeżeli lokal mieszkalny nie ma wydzielonej kuchni, do określenia kryterium trudnych warunków mieszkaniowych przyjmuje się powierzchnię pokoi pomniejszoną o 5,50 m²;
 - 13) gospodarstwo domowe wnioskodawcy – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
 - 14) wstępna weryfikacja - ocena przedmiotowa i podmiotowa podania;
 - 15) wizja lokalna - kontrola warunków mieszkaniowych w miejscu zameldowania wnioskodawcy dokonana przez Komisję Mieszkaniową;
 - 16) osoba niepełnosprawna - osoba niepełnosprawna w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, zaliczona do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności oraz dziecko do ukończenia 16 roku życia z orzeczeniem o niepełnosprawności;
 - 17) Komisja Mieszkaniowa - komisja, w skład której wchodzi: pracownik Wydziału Spraw Lokalowych, pracownik MOPS oraz osoby delegowane przez Radę Miejską w Bełchatowie;
 - 18) mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane - mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
 - 19) odszkodowanie - w rozumieniu ustawy, miesięczne opłaty uiszczane przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.

Rozdział 2.

Zakres przedmiotowy uchwały

§ 2. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy.

2. Postanowienia uchwały mają także zastosowanie do lokali nie stanowiących mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa, jeżeli znajdują się w nieruchomościach będących w faktycznym władaniu Miasta.

§ 3. W mieszkaniowym zasobie Miasta Bełchatowa wyodrębnia się następujące grupy lokali:

- 1) lokale mieszkalne pełnostandardowe;
- 2) lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, znajdujące się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) najem socjalny lokalu;
- 4) tymczasowe pomieszczenia;
- 5) lokale zamienne.

Rozdział 3. Inne postanowienia

§ 4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa, w celu realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, mogą być przeznaczane na prowadzenie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bełchatowie na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Bełchatowa.

§ 6. Przy wskazywaniu lokali dla osób niepełnosprawnych bądź rodzin, z którymi zamieszkują osoby niepełnosprawne Miasto będzie uwzględniać, aby oferowany lokal ze względu na wyposażenie techniczne, położenie, bariery architektoniczne, umożliwił osobie niepełnosprawnej normalne funkcjonowanie.

Rozdział 4.

Warunki i kryteria obowiązujące przy kwalifikowaniu wniosków do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu

§ 7. 1. Przyjmuje się warunki oraz kryteria wspólne dla grup lokali określonych w § 3 pkt 1,2 i 3 niniejszej uchwały:

- 1) kryterium zamieszkiwania uważa się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Miasta Bełchatowa na pobyt stały;
- 2) kryterium trudnych warunków mieszkaniowych, które uważa się za spełnione, jeżeli w miejscu zamieszkiwania na pobyt stały powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 6,00 m²;
- 3) kryterium dochodu uzasadniające oddanie w najem lokalu mieszkalnego, uważa się za spełnione, jeżeli:
 - a) w odniesieniu do lokali mieszkalnych pełnostandardowych oraz w odniesieniu do lokali o obniżonym standardzie znajdujących się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej :
 - średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 300 % najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie wieloosobowym oraz nie przekracza 350 % najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) w odniesieniu do najmu socjalnego lokalu:
 - średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest niższy od 100% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie wieloosobowym i niższy od 125% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

- 1) ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:
 - a) dla rodzin, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego:
 - nie przekracza 50% najniższej emerytury,
 - nie przekracza 75 % najniższej emerytury,
 - od 75% do 100% najniższej emerytury;
 - b) dla gospodarstw jednoosobowych, których dochód:
 - nie przekracza 75% najniższej emerytury,
 - nie przekracza 100% najniższej emerytury,

- od 100% do 150% najniższej emerytury .

Rozdział 5.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 8. Przyjmuje się, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mają osoby, które:

- 1) zamieszkują na pobyt stały na terenie Miasta Bełchatowa przez okres ostatnich 3lat;
- 2) nie zbyły w okresie ostatnich 5 lat, na rzecz innych osób, podmiotów, prawa własności, współwłasności, spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa najmu lokalu;
- 3) spełniają warunki do najmu lokalu mieszkalnego, a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego w miejscu zamieszkiwania na pobyt stały wynosi nie więcej niż 6,00 m.kw. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna powierzchnię pokoi przyjmowaną do wyliczeń zmniejsza się o 6,00 m.kw.;
- 4) posiadają średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy równy lub wyższy od 125% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie wieloosobowym oraz równy lub wyższy od 150 % najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie jednoosobowym, a w przypadku rodziny posiadającej troje i więcej dzieci średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest równy lub wyższy od 80 % kwoty, o której mowa wyżej - w odniesieniu do lokali mieszkalnych pełnostandardowych. Natomiast w odniesieniu do lokali o obniżonym standardzie znajdujących się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest równy lub wyższy od 100 % najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie wieloosobowym oraz równy lub wyższy od 125 % najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu kwalifikacji w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 9. Lokale mieszkalne pełnostandardowe w pierwszej kolejności przeznaczane są do zamian lokali oraz sprzedaży.

DZIAŁ II.

LOKALE MIESZKALNE PEŁNOSTANDARDOWE

§ 10. Lokale mieszkalne pełnostandardowe wynajmowane na czas nieoznaczony przeznaczane są:

- 1) do zamian dla osób/rodzin, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, poza lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa:
 - a) występujących o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy,
 - b) występujących o zamianę zajmowanego lokalu na lokal większy, jeżeli spełniony jest warunek określony w § 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 lit. „a” oraz nie obciążają ich zaległości w opłatach z tytułu użytkowania dotychczasowego mieszkania,
 - c) występujących o zamianę lokalu wymienionego w Dziale II lub Dziale III na inny, jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna,
 - d) występujących o zamianę zajmowanego dotychczas lokalu wymienionego w Dziale III na lokal mieszkalny pełnostandardowy, jeżeli okres zamieszkiwania w tym lokalu wynosi minimum 10 lat, nie występują zaległości z tytułu użytkowania mieszkania przez okres ostatnich 3 lat, zarządca nieruchomości wydał pozytywną opinię w zakresie przestrzegania zasad porządku publicznego i spełniających jedno z niżej wymienionych kryteriów:
 - rodziny wychowujące troje i więcej dzieci,
 - w dotychczasowym miejscu zamieszkania powierzchnia pokoi nie przekracza 7 m² na osobę,
 - e) wyrażających zgodę na zamianę w celu uzyskania przez Miasto Bełchatów lokalu odpowiadającego pilnym potrzebom Miasta Bełchatowa,
 - f) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych, na inne lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa wymienionych w Dziale II lub Dziale II i III, jak również na lokale pozostające w dyspozycji innych niż Miasto Bełchatów podmiotów:

- pod warunkiem, że:
 - strony uzyskały zgodę dysponentów lokali,
 - strona posiadająca lokal w dyspozycji innego niż Miasto Bełchatów podmiotu nie jest obciążona zadłużeniem z tytułu jego użytkowania;
- nie dokonuje się wzajemnej zamiany mieszkań, gdzie stroną jest wnioskodawca dysponujący tytułem własności lokalu bądź domu jednorodzinnego;
- dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na dokonanie wzajemnej zamiany mieszkań w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa;

g) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych wymienionych w Dziale II lub Dziale II i III, gdzie jedna ze stron nie posiada tytułu prawnego w związku z zadłużeniem, pod warunkiem spłaty tego zadłużenia;

2) na sprzedaż;

3) na wynajem dla osób/rodzin spełniającym łącznie kryteria określone w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2, 3 lit. „a”.

§ 11. Realizacja zamian, poza § 10 pkt 1 lit „b”, nie wymaga spełnienia kryterium dochodu.

§ 12. Lokale, o których mowa § 10 pkt 1 i 3 oddawane są w najem na czas nieoznaczony dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej, poza przypadkami określonymi w § 10 ust. 1 pkt 1 lit. „f”, „g”.

DZIAŁ III.

LOKALE MIESZKALNE O OBNIŻONYM STANDARDZIE, ZNAJDUJĄCE SIĘ W BUDYNKACH POŁOŻONYCH PRZY ULICY CZAPLINIECKIEJ NR 5, NR 44D, NR 100, NR 100A, NR 100B I ALEI KS. KARDYNAŁA STEFANA WYSZYŃSKIEGO 4 ORAZ W NIERUCHOMOŚCIACH NIEPODŁĄCZONYCH DO MIEJSKIEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ

§ 13. Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, znajdujące się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej przeznaczone są dla osób/rodzin:

- 1) spełniających łącznie kryteria określone w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2, 3 lit. „a”;
- 2) występujących o zamianę zajmowanego lokalu na lokal większy, jeżeli spełniony jest warunek określony w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. „a” i pkt 3 lit. „a” i nie występują zaległości w opłatach z tytułu użytkowania dotychczasowego mieszkania;
- 3) występujących o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy;
- 4) występujących o zamianę lokalu wymienionego w Dziale II lub Dziale III na inny, jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna;
- 5) wyrażających zgodę na zamianę w celu uzyskania przez Miasto Bełchatów lokalu odpowiadającego pilnym potrzebom Miasta Bełchatowa;
- 6) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych, na inne lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa wymienionych w Dziale III lub Dziale III i II, jak również na lokale pozostające w dyspozycji innych niż Miasto Bełchatów podmiotów:
 - a) pod warunkiem, że:
 - strony uzyskały zgodę dysponentów lokali,
 - strona posiadająca lokal w dyspozycji innego niż Miasto Bełchatów podmiotu nie jest obciążona zadłużeniem z tytułu jego użytkowania,
 - b) nie dokonuje się wzajemnej zamiany mieszkań, gdzie stroną jest wnioskodawca dysponujący tytułem własności lokalu bądź domu jednorodzinnego,
 - c) dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na dokonanie wzajemnej zamiany mieszkań w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa;

- 7) dokonujących zamiany zajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych wymienionych w Dziale III lub Dziale III i II, gdzie jedna ze stron nie posiada tytułu prawnego w związku z zadłużeniem, pod warunkiem spłaty tego zadłużenia;
- 8) opuszczających dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności, o ile wywodzą się z terenu Miasta Bełchatowa, jeżeli:
- a) legitymują się źródłem dochodu,
 - b) przebywały w placówce lub rodzinie zastępczej przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca pobytu stałego była śmierć obojga rodziców;
- 9) które utraciły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu z powodu wzrostu dochodów gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w niniejszej uchwale, uzasadniającą oddanie w najem socjalny lokalu, przy czym umowa może być zawarta na lokal dotychczasowy lub inny, jeżeli:
- a) spełniają kryterium dochodu określone w § 7 ust. 1 pkt 3 lit. „a”,
 - b) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie naruszają w sposób rażący lub uporczywy zasad porządku domowego,
 - c) nie posiadają zaległości w opłatach z tytułu najmu dotychczas zajmowanego lokalu;

§ 14. Lokale, o których mowa w § 13 przeznaczane są dla osób, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadkach określonych § 13 pkt 2,3,4,5,6,7 nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, poza lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

§ 15. Realizacja zamian, o których mowa § 13 pkt 3,4,5,6,7, nie wymaga spełnienia kryterium dochodu.

§ 16. Lokale mieszkalne, o których mowa w niniejszym Dziale, oddawane są w najem dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej poza przypadkami określonymi w § 13 pkt 6,7,9.

DZIAŁ IV. NAJEM SOCJALNY LOKALI

§ 17. Najem socjalny lokali przeznaczany jest dla osób spełniających łącznie kryteria określone w § 7 ust. 1 pkt 1 i 3 lit. „b”;

§ 18. Najem socjalny lokali przeznaczony jest dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej.

§ 19. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu przedłuża się po upływie oznaczonego w niej czasu na kolejny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

2. Osoby wnioskujące o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia dochodów, o których mowa § 1 pkt 9 lit. „b” oraz § 7 ust. 1 pkt 3 lit. „b”.

3. Postępowanie wszczyna się na wniosek strony, nie wcześniej niż na miesiąc przed wygaśnięciem umowy.

§ 20. W przypadku wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu po zakończeniu umowy wcześniej rozwiązanej w związku z zadłużeniem, zawarcie kolejnej umowy na ten lokal jest warunkowane zapłatą zaległości, wnoszeniem na bieżąco odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu oraz wymaga spełnienia zasad § 19.

§ 21. Najem socjalny lokali może być przedmiotem zamian, w poniższych sytuacjach:

- 1) wystąpienia najemcy z wnioskiem o zamianę na najem socjalny mniejszego lokalu, jeżeli spełniony jest warunek określony w § 7 ust. 1 pkt 3 lit. „b”;
 - 2) wystąpienia najemcy z wnioskiem o najem socjalny większego lokalu, o ile w obecnie zajmowanym lokalu istnieją trudne warunki mieszkaniowe i spełniają warunek określony w § 7 ust. 1 pkt 3 lit. „b”;
 - 3) wystąpienia najemców z wnioskami o zamianę zajmowanych przez siebie lokali w ramach najmów socjalnych lokali, spełniających warunek określony w § 7 ust. 1 pkt 3 lit. „b”;
2. Zamiany wymienione w pkt 1 i 2 wymagają umieszczenia na liście mieszkaniowej.

DZIAŁ V. TYMCZASOWE POMIESZCZENIA

§ 22. Tymczasowe pomieszczenia przeznaczane są, na wniosek komornika, dla osób, wobec których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego.

§ 23. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na okres:

- 1) 6 miesięcy w odniesieniu do osób przekwaterowywanych z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa;
- 2) 1 miesiąca w odniesieniu do osób przekwaterowywanych z lokali innych niż określone w pkt 1.

§ 24. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia przedłuża się na kolejny okres, o ile osoba spełnia warunki uzasadniające oddanie w najem socjalnego lokalu oraz nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu dotychczas zajmowanego pomieszczenia tymczasowego.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia przedłuża się na okresy 6 miesięczne, przy czym umowę można przedłużyć nie więcej niż dwukrotnie.

§ 25. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się lokale o obniżonym standardzie w rozumieniu § 1 pkt 7 uchwały.

§ 26. Osoby, które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania tymczasowego pomieszczenia, mogą wystąpić o najem socjalny lokalu, o ile spełniają warunki uzasadniające oddanie w taki najem i nie posiadają zaległości w opłatach z tytułu najmu dotychczas zajmowanego pomieszczenia.

DZIAŁ VI. LOKALE ZAMIENNE

§ 27. Lokale zamienne przeznaczane są dla osób/rodzin:

- 1) podlegających przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa;
- 2) podlegających przekwaterowaniu z lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Bełchatowa w związku z konieczną naprawą, której zakres wymaga opróżnienia lokalu, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok;
- 3) podlegających przekwaterowaniu z lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Bełchatowa w związku z konieczną naprawą, remontem lub modernizacją, a zakres ich wykonania wymaga opróżnienia lokalu – wykwaterowanie na czas nieoznaczony na wniosek lokatora;
- 4) podlegających przekwaterowaniu w związku z realizacją inwestycji Miasta Bełchatowa, będących:
 - a) najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Bełchatowa,
 - b) właścicielami lub współwłaścicielami lokali lub budynków, którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości, w ramach rozliczenia finansowego z Miastem Bełchatów (wywłaszczenia), uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 5) które utraciły mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.

§ 28. Lokale mieszkalne, o których mowa w niniejszym Dziale, oddawane są w najem dla osób umieszczonych na liście mieszkaniowej poza przypadkami określonymi w § 27 pkt 2,3,5.

§ 29. Na lokale zamienne przeznacza się lokale wymienione w Dziale II, III, i IV. W odniesieniu do lokali zamiennych nie obowiązują warunki oraz kryteria stosowane przy kwalifikowaniu wniosków do zawarcia umów najmu.

DZIAŁ VII. LOKALE MIESZKALNE DLA RODZIN POSIADAJĄCYCH CZWORO I WIĘCEJ DZIECI

§ 30. Prezydent Miasta Bełchatowa może w drodze zarządzenia, z wyłączeniem warunków, kryteriów i trybu rozpatrywania wniosków, obowiązujących przy kwalifikowaniu do zawarcia umowy najmu, określonych w niniejszej uchwale, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej oraz Komisji Rodziny, Zdrowia i Opieki Społecznej Rady Miejskiej, umieścić rodzinę posiadającą czworo i więcej dzieci, na liście mieszkaniowej pod niżej określonymi warunkami:

- 1) dzieci są na utrzymaniu rodziców, w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia – gdy dziecko uczy się lub studiuje, bez ograniczeń wiekowych - w przypadku dzieci legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności;
- 2) rodzina zamieszkuje na pobyt stały na terenie Miasta Bełchatowa;
- 3) rodzina nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu (z wyłączeniem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa);
- 4) średni dochód miesięczny z ostatnich trzech miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza 300% najniższej emerytury obowiązującej w pierwszym miesiącu okresu poprzedzającego podjęcie zarządzenia.

§ 31. Dla rodzin, o których mowa w § 30 przeznacza się lokale wymienione w Dziale II i III.

DZIAŁ VIII.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

Rozdział 1.

Wniosek

§ 32. Podstawą wszczęcia sprawy o najem lokalu jest indywidualny wniosek złożony przez zainteresowaną osobę.

§ 33. Podanie podlega wstępnej weryfikacji w ciągu 30 dni od daty jego wpływu. W tym też terminie wnioskodawca otrzymuje pisemną informację potwierdzającą przyjęcie wniosku do rozpatrzenia oraz druki dokumentów, których uzupełnienie warunkuje rozpatrzenie sprawy. Wnioskodawca dokumenty te powinien uzupełnić i dostarczyć do Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa w terminie określonym w otrzymanym piśmie.

§ 34. Dokumenty wymienione w § 33 powinny być kompletne i potwierdzone przez podmioty określone w tych drukach.

§ 35. 1. Niedopełnienie wymogów określonych § 34 spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 36. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres, uważa się za doręczoną.

Rozdział 2.

Weryfikacja wniosków

§ 37. 1. W celu poddania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej, rozpatrywanie wniosków odbywa się przy udziale Komisji Mieszkaniowej.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent Miasta Bełchatowa w formie zarządzenia.

§ 38. 1. Ocena warunków mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej.

2. Ocenie podlegają wnioski, które spełniają kryteria określone w § 7 ust. 1 uchwały.

3. Zasady kwalifikacji punktowej określa Prezydent Miasta Bełchatowa w drodze zarządzenia.

§ 39. Wnioski w sprawach mieszkaniowych złożone w Urzędzie Miasta Bełchatowa w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca danego roku podlegają rozpatrzeniu do 15 października danego roku, a złożone od 1 lipca do 31 grudnia danego roku podlegają rozpatrzeniu do 15 kwietnia roku następnego.

§ 40. Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy ocenia się na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz danych uzyskanych z systemów informatycznych Urzędu Miasta Bełchatowa oraz innych źródeł, na podstawie pisemnej zgody udzielonej przez wnioskodawcę.

§ 41. Do określania warunków mieszkaniowych w lokalu bierze się pod uwagę wyłącznie osoby, które zamieszkuje w tym lokalu na pobyt stały.

§ 42. W przypadku różnych miejsc zamieszkiwania na pobyt stały wnioskujących o mieszkanie współmałżonków, warunki mieszkaniowe określa się z obu miejsc. Przy rozpatrzeniu wniosku brane są pod uwagę gorsze warunki mieszkaniowe występujące w jednym z miejsc zamieszkiwania na pobyt stały współmałżonków. Pierwszeństwo w kwalifikacji mają rodziny, gdzie trudne warunki mieszkaniowe występują w obu miejscach zamieszkiwania na pobyt stały.

§ 43. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o najem lokalu mieszkalnego, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, z którego wynika uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sprawa będzie rozpatrywana na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, chyba że z wnioskiem o najem lokalu mieszkalnego wystąpią dzieci, które na moment wydawania orzeczenia sądowego orzekającego eksmisję były nieletnie, a spełniają kryteria określone w § 7 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 lit. „b” z kwalifikacją do najmu socjalnego lokalu;

§ 44. Jeżeli lokal mieszkalny nie ma wydzielonej kuchni, do określenia kryterium trudnych warunków mieszkaniowych przyjmuje się powierzchnię pokoi pomniejszoną o 5,50 m².

§ 45. Wnioski, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale podlegają dodatkowej ocenie podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w miejscu zamieszkiwania na pobyt stały wnioskodawcy.

§ 46. Najemcą lokalu może być osoba prowadząca samodzielne gospodarstwo domowe lub osoby będące w związku małżeńskim;

Rozdział 3.

Sporządzanie i realizacja list mieszkaniowych

§ 47. 1. Osoby, których wnioski uzyskały pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej, umieszczane są na projektach list mieszkaniowych. Komisja Mieszkaniowa sporządza projekty list mieszkaniowych. Wszystkie osoby, które złożyły kompletne wnioski o najem lokalu mieszkalnego, winy być poinformowane o sporządzeniu przez komisję projektów list oraz o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.

2. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Prezydent Miasta Bełchatowa ustala w drodze zarządzenia ostateczne listy mieszkaniowe. Ostateczne listy mieszkaniowe są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w budynku Urzędu Miasta Bełchatowa oraz opublikowaniu w internecie na stronie Urzędu Miasta Bełchatowa na okres 14 dni.

3. Wielkość rocznych list mieszkaniowych powinna być dostosowana do możliwości mieszkaniowych Miasta Bełchatowa, ustalonych na podstawie odzysku mieszkań w ostatnich 5 latach.

4. W pierwszej kolejności na listach mieszkaniowych umieszcza się osoby, które w ramach kwalifikacji punktowej wymienionej w § 38, uzyskały największą ilość punktów.

§ 48. 1. Realizacja list mieszkaniowych polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. W razie odmowy ze strony osoby znajdującej się na liście, przedstawia się drugą ofertę. W przypadku nieprzyjęcia żadnej z dwóch propozycji zawarcia umowy, osobę skreśla się z listy.

2. Odmowa przyjęcia oferty najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie przez wnioskodawcę stosownego, pisemnego oświadczenia;
- 2) spisanie notatki służbowej przez pracownika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa, w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;
- 3) upływ terminu przedstawionej oferty.

§ 49. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się wg daty ich sporządzania z uwzględnieniem składu osobowego rodziny lub ich sytuacji rodzinnej.

§ 50. Osoby ujęte na liście mieszkaniowej, do chwili realizacji mogą być poddane weryfikacji w zakresie zmiany ich sytuacji materialnej lub warunków mieszkaniowych.

§ 51. W przypadku orzeczenia o rozwodzie małżonków, umieszczonych na liście mieszkaniowej, lokal będzie wskazany rozwiedzionym małżonkom, chyba że jedno z nich złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

§ 52. Prezydent Miasta Bełchatowa może w uzasadnionych przypadkach sporządzić listę uzupełniającą, z zachowaniem procedur zawartych w § 47 ust. 1 i 2.

§ 53. Stwierdzenie, że wnioskodawca podał nieprawdę lub zataił dane, dotyczące jego sytuacji mieszkaniowej i materialnej, istotne przy opracowywaniu list, skutkuje skreśleniem z listy mieszkaniowej.

DZIAŁ IX.
PRZYWRÓCENIE TYTUŁU PRAWNEGO DO ZAJMOWANEGO LOKALU, ZASADY
POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM
PRZEZ NAJEMCĘ LUB LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI
NAJEMCY ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE POSTĘPOWAŃ W SPRAWIE WYŁĄCZENIA
Z UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO JEDNEGO ZE WSPÓLNAJEMCÓW

Rozdział 1.

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 54. 1. Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego pełnostandardowego wynajmowanego na czas nieoznaczony lub lokalu mieszkalnego o obniżonym standardzie, znajdującego się w budynkach położonych przy ul. Czaplinskiej nr 5, nr 44D, nr 100, nr 100A, nr 100B i Alei Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4 oraz w nieruchomościach niepodłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej, utracony z powodu zaległości w opłatach za najem lokalu, można przywrócić na wniosek byłego najemcy bądź współnajemcy, w przypadku uregulowania wszystkich zaległości oraz wnoszenia na bieżąco odszkodowania.

2. Tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu, utracony z powodu zaległości w opłatach za najem, przywraca się na wniosek byłego najemcy bądź współnajemcy, w przypadku uregulowania wszystkich zaległości oraz wnoszenia na bieżąco odszkodowania.

3. W przypadku, kiedy utrata tytułu prawnego jest wynikiem rozwiązania umowy najmu i zarządca nie uzyskał jeszcze wyroku orzekającego eksmisję, tytuł prawny można przywrócić po spłacie minimum połowy zadłużenia (należności głównej) ustalonego na dzień rozpatrywania wniosku i zawarcia ugody na spłatę pozostałej części. Ponowna utrata tytułu prawnego z powodu zadłużenia w okresie kolejnych 5 lat, powoduje zastosowanie regulacji zawartej w ust. 1 i 2.

4. Dopuszcza się odmowę przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po spłacie zadłużenia, jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.

5. Informację na temat spłaty zadłużenia oraz bieżącej regulacji należnych opłat z tytułu użytkowania lokalu należy uzyskać w formie pisemnej od zarządcy komunalnych zasobów mieszkaniowych.

§ 55. Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, utracony z innego powodu niż zaległości w opłatach za najem lokalu można przywrócić na wniosek byłego najemcy bądź współnajemcy w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 56. 1. Tytuł prawny przywraca się na rzecz osoby bądź osób będących stroną umowy przed jej rozwiązaniem.

2. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków, tytuł prawny można przywrócić na jednego z nich pod warunkiem, że drugi z byłych małżonków, złoży w obecności pracownika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa bądź przed organem wykonującym czynności w imieniu państwa, oświadczenie o rezygnacji z uprawnień do tego lokalu i dokona dobrowolnego wymeldowania.

§ 57. Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu nie powoduje zawarcia nowej umowy najmu, a tym samym nie mają zastosowania regulacje dot. weryfikacji dochodów, o których mowa w art. 21c ustawy.

§ 58. 1. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa prowadząc postępowanie, o którym mowa w § 54 ust 1, 2 i 3 może wezwać osobę do udziału w podejmowanych czynnościach, do złożenia na piśmie wyjaśnień lub zeznań, osobiście bądź przez pełnomocnika, jeżeli jest to niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy lub dla wykonywania czynności urzędowych.

2. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem, że niezastosowanie się do treści skutecznie doręczonego wezwania spowoduje rozpoznanie wniosku na podstawie danych będących w posiadaniu Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa.

Rozdział 2.

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

§ 59. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci dotychczasowego najemcy, zobowiązane są do opróżnienia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zwrotu lokalu. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w wyznaczonym terminie, zarządca budynku występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 60. 1. Osoby wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu tego lokalu na podstawie pisemnego wniosku złożonego w Urzędzie Miasta Bełchatowa na zasadach określonych w niniejszej uchwale, z wyłączeniem obowiązku umieszczania tych osób na liście mieszkaniowej.

§ 61. 1. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa prowadząc postępowanie, o którym mowa w § 60 może wezwać osobę do udziału w podejmowanych czynnościach, do złożenia na piśmie wyjaśnień lub zeznań, osobiście bądź przez pełnomocnika, jeżeli jest to niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy lub dla wykonywania czynności urzędowych.

2. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem, że niezastosowanie się do treści skutecznie doręzonego wezwania spowoduje rozpoznanie wniosku na podstawie danych będących w posiadaniu Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące postępowań w sprawie wyłączenia z umowy najmu lokalu mieszkalnego jednego ze współnajemców

§ 62. 1. W przypadku rozwodu małżonków będących współnajemcami lokalu mieszkalnego można dokonać wyłączenia z obowiązującej umowy najmu lokalu mieszkalnego jednego z byłych małżonków na wniosek drugiego, wyłącznie po zaistnieniu niżej wymienionych okoliczności:

- 1) przedłożenia prawomocnego wyroku o rozwodzie wraz oświadczeniem o dobrowolnym wypowiedzeniu umowy najmu złożonym w obecności pracownika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa bądź przed organem wykonującym czynności w imieniu państwa oraz dokonanie czynności wymeldowania z lokalu mieszkalnego;
- 2) przedłożenia prawomocnego orzeczenia sądowego w zakresie nieistnienia lub pozbawienia prawa najmu jednego ze współnajemców.

2. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa prowadząc postępowanie, o którym mowa w ust. 1, może wezwać osobę do udziału w podejmowanych czynnościach, do złożenia na piśmie wyjaśnień lub zeznań, osobiście bądź przez pełnomocnika, jeżeli jest to niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy lub dla wykonywania czynności urzędowych.

3. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem, że niezastosowanie się do treści skutecznie doręzonego wezwania spowoduje rozpoznanie wniosku na podstawie danych będących w posiadaniu Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa.

DZIAŁ X.

KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 m²

§ 63. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddaje się w najem dla rodzin według ogólnie obowiązujących kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

DZIAŁ XI.

BANK ZAMIAN

§ 64. 1. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Bełchatowa prowadzi bank zamian umożliwiający rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych.

2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Urzędu Miasta Bełchatowa i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bełchatowa.

3. Oferta zamian zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie.

4. Bank zamian nie pobiera opłat za umieszczone w nim ogłoszenia.

5. Ogłoszenia umieszczane w banku zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

DZIAŁ XII.

KAUCJE

§ 65. Zawarcie umowy najmu lokalu z wyłączeniem najmu pomieszczenia tymczasowego, najmu socjalnego lokalu i zamiennego oraz umowy w związku z zamianą lokalu, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

§ 66. 1. Kaucję mieszkaniową ustala się w wysokości 6 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

2. Naliczenia kaucji dokonuje podmiot zawierający umowę najmu.
3. Kaucja winna być wpłacona na konto zarządcy, przed podpisaniem umowy najmu lokalu.
4. Kaucja podlega zwrotowi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 67. Kaucji mieszkaniowej nie pobiera się:

- 1) od osób będących wychowankami domów dziecka, rodzinnych domów dziecka lub rodzin zastępczych;
- 2) od rodzin wielodzietnych posiadających czworo i więcej dzieci;
- 3) od osób, którym został przywrócony tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 4) od osób, którym uregulowano tytuł prawny na podstawie § 60 uchwały;
- 5) od osób, które wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy lokalu z mocy art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 6) od osób osiedlonych w Bełchatowie na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Bełchatowie (repatrianci, uchodźcy);
- 7) od osób, których wyłącznym źródłem utrzymania są świadczenia MOPS;
- 8) od osób, które utraciły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu z powodu wzrostu dochodów gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 7 ust. 1 pkt 3 lit. "b", a została im wyrażona zgoda na zawarcie umowy na najem zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

DZIAŁ XIII.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 68. Traci moc uchwała Nr IX/53/19 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 marca 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

§ 69. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bełchatowa.

§ 70. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 listopada 2019 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Bełchatowie

Piotr Wysocki

UCHWAŁA NIE PODLEGA ANONIMIZACJI

DYREKTOR
Wydziału Spraw Lokalowych
mgr Urszula Urbańska

PROJEKT POD WZGLĘDEM
formalno-prawnym
nie budzi zastrzeżeń
ni: 2019.08.13 Bełchatów, dn. 13.08.19

INSPEKTOR
mgr Iwona Papuga

RADCA PRAWNY
Marta Gregorzewska

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, należy do Rady Gminy.

Art. 21 ust. 3 ustawy, o której mowa wyżej określa katalog zagadnień, które należy uregulować w ramach zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z uchwaleniem Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa na lata 2019-2023 oraz zmianami do Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, które weszły w życie 21 kwietnia 2019 r. powstała potrzeba zaktualizowania zasad wynajmowania komunalnych lokali mieszkalnych.

Uchwała w tym przedmiocie została podjęta w dniu 28 marca 2019 r.

Łódzki Urząd Wojewódzki w ramach kontroli uchwały, pismem z dnia 23 maja 2019 r., wniósł uwagi wskazując regulacje niezgodne z prawem.

Uchwała podjęta w dniu 28 marca 2019 r. została zweryfikowana z uwzględnieniem wytycznych Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego

DYREKTOR
Wydziału Spraw Lokalowych
mgr Urszula Urbańska

