



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 stycznia 2021 r.

Poz. 174

Podpisany przez:
Mariusz Kosciolek
Data: 18.01.2021 15:25:15



UCHWAŁA NR XXIX/512/20 RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia 18 grudnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), 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 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Zduńska Wola;
- 2) blokach - należy przez to rozumieć lokale w budynkach wielomieszkaniowych wybudowanych po 31 grudnia 1950 r., wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z wyłączeniem lokali w budynku położonym przy ul. Złotej nr 8B;
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 4) mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 5) najemcy lokalu - należy przez to rozumieć najemcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 6) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku lub oferty;
- 7) niepełnosprawnym - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426, 568 i 875);
- 8) starym zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale w budynkach wybudowanych do 31 grudnia 1950 r., wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz lokale w budynku położonym przy ul. Złotej nr 8B;

- 9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 10) zadłużeniu - należy przez to rozumieć zwłokę w zapłacie czynszu, opłat za bezumowne korzystanie z lokalu lub opłat niezależnych od wynajmującego, zasądzonych kosztów procesowych i egzekucyjnych, zasądzonych odsetek i odsetek należnych bieżących, kosztów wezwań.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. W zależności od wysokości osiągniętego dochodu, członek wspólnoty samorządowej Miasta może ubiegać się o oddanie lokalu w najem socjalny lub na czas nieoznaczony.

2. Lokal może zostać oddany w najem socjalny osobie, która w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, osiągnęła średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w wysokości do 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Lokal w starym zasobie mieszkaniowym Miasta, z zastrzeżeniem ust. 4, może zostać oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, która w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, osiągnęła średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w wysokości do 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i do 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Lokal w starym zasobie mieszkaniowym Miasta, który wymaga remontu, może zostać oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, która w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia oferty, osiągnęła średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w wysokości do 170% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i do 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

5. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², lokal w blokach, lokal w budynkach poddanych termomodernizacji, rewitalizacji, remontowi kapitalnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Miasto może zostać oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, która w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia oferty, osiągnęła średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w wysokości do 350% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i do 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. Lokal może zostać oddany w podnajem osobie, która spełnia, określone w § 3, kryterium dochodowe uzasadniające oddanie danego lokalu w najem.

§ 5. Dochodem uzasadniającym zastosowanie obniżek czynszu jest wysokość dochodu określona w § 3 ust. 2.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w którym powierzchnia pokoi, przypadająca na osobę w gospodarstwie wieloosobowym, jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego jest mniejsza niż 10 m², lub
- 2) niedostosowanym do potrzeb podyktowanych stanem zdrowia niepełnosprawnego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

Rozdział 4

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu wolnego lokalu w starym zasobie mieszkaniowym, przysługuje według podanej niżej kolejności:

- 1) najemcy lokalu w budynku objętym inwestycją realizowaną przez Miasto;

- 2) osobie pozbawionej lokalu w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń zewnętrznych, takich jak w szczególności: klęski żywiołowe, katastrofy, pożar;
- 3) najemcy lokalu, zakwalifikowanemu do dokonania zamiany w trybie określonym w Rozdziale 6;
- 4) członkowi wspólnoty samorządowej Miasta o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, w tym opuszczającemu po osiągnięciu pełnoletności dom dziecka, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą, zakwalifikowanemu do oddania w najem lokalu w trybie określonym w Rozdziale 6.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, przepisów § 3 ust. 3 nie stosuje się.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przysługuje według podanej niżej kolejności:

- 1) najemcy zajmującemu w budynku objętym inwestycją realizowaną przez Miasto lokal na zasadach najmu socjalnego;
- 2) członkowi wspólnoty samorządowej Miasta o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, który nie posiada tytułu prawnego do lokalu, w tym opuszczającemu po osiągnięciu pełnoletności dom dziecka, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą, zakwalifikowanemu do oddania w najem lokalu w trybie określonym w Rozdziale 6.

§ 9. Na wniosek osoby, która zajmuje w mieszkaniowym zasobie Miasta lokal bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zadłużenia, Miasto może złożyć tej osobie ofertę najmu socjalnego lokalu przed wszczęciem postępowania sądowego o opróżnienie lokalu, pod warunkiem zawarcia umowy określającej zasady spłaty zadłużenia, braku tytułu prawnego do lokalu oraz osiągania dochodu w wysokości uzasadniającej oddanie lokalu w najem socjalny.

Rozdział 5

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

§ 10. 1. Najemcy lokali, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali, po uzyskaniu pisemnej zgody Miasta.

2. W przypadku gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia wraz z odsetkami lub zawarciu umowy spłaty zadłużenia.

3. Zamiana pomiędzy najemcą lokalu a osobą zajmującą lokal w innym zasobie, może być dokonana po uzyskaniu zgody Miasta oraz właściciela lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu Miasta.

4. Osoba zajmująca lokal w ramach najmu socjalnego może dokonać zamiany wyłącznie z osobą zajmującą inny lokal w ramach najmu socjalnego, pod warunkiem, że w wyniku zamiany zachowane zostaną normy powierzchniowe na członka gospodarstwa domowego określone w ustawie.

5. Zamianie nie podlegają pomieszczenia tymczasowe.

§ 11. 1. Najemca lokalu spełniający jednocześnie wszystkie warunki, o których mowa w ust. 4, może, z zastrzeżeniem ust. 3, ubiegać się o dokonanie zamiany zajmowanego lokalu w trybie określonym w Rozdziale 6:

- 1) na wolny lokal o wyższym standardzie;
- 2) na wolny lokal w starym zasobie mieszkaniowym celem poprawy warunków zamieszkiwania określonych w Rozdziale 3.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepisów § 3 ust. 3 nie stosuje się.

3. Możliwość dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie dotyczy najemców zajmujących lokale w ramach najmu socjalnego oraz najemców pomieszczeń tymczasowych.

4. Najemca lokalu ubiegający się o dokonanie zamiany winien spełniać łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) brak zadłużenia czynszowego;

- 2) przestrzeganie porządku domowego w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 3) zwolnienie do dyspozycji Miasta zajmowanego lokalu.

§ 12. 1. Na wniosek najemcy, zajmującego lokal o powierzchni przekraczającej kryterium powierzchniowe określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, Miasto może złożyć ofertę lokalu celem dokonania zamiany, pod warunkiem, że powierzchnia uzyskanego w drodze zamiany lokalu będzie spełniać kryterium powierzchniowe uprawniające do uzyskania pomocy w formie dodatku mieszkaniowego.

2. Jeżeli najemca posiada zadłużenie, oferta zamiany może zostać złożona dopiero po spłacie zadłużenia wraz z odsetkami lub zawarciu umowy określającej zasady spłaty zadłużenia.

Rozdział 6

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

§ 13. 1. Podstawę do rozpatrzenia sprawy oddania członkowi wspólnoty samorządowej Miasta lokalu w starym zasobie mieszkaniowym w najem na czas nieoznaczony lub w najem socjalny, stanowi wniosek.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, wnioskodawca załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające wysokość osiągniętego dochodu przez wnioskodawcę oraz osoby ubiegające się z wnioskodawcą o oddanie w najem lokalu;
- 2) dokumenty potwierdzające niepełnosprawność członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, jeżeli wnioskodawca ubiega się o najem lokalu spełniającego warunki, o których mowa w § 26.

§ 14. 1. Podstawę do rozpatrzenia sprawy zasadności dokonania przez najemcę lokalu, o którym mowa w § 11, zamiany na wolny lokal w starym zasobie mieszkaniowym, stanowi wniosek.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, wnioskodawca załącza dokumenty potwierdzające niepełnosprawność członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, jeżeli:

- 1) wnioskodawca ubiega się o najem lokalu spełniającego warunki, o których mowa w § 26;
- 2) uzasadnieniem ubiegania się o dokonanie zamiany jest poprawa warunków zamieszkiwania, o których mowa w § 6 pkt 2.

§ 15. 1. Wnioski, o których mowa w § 13 i § 14, podlegają weryfikacji w zakresie kompletności wypełnienia, terminowego złożenia, osiągnięcia przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy dochodu w wysokości uzasadniającej oddanie w najem danego lokalu.

2. Termin składania wniosków, o których mowa w § 13 i § 14, określa Prezydent Miasta.

§ 16. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa w § 13 i § 14, sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa pracuje w oparciu o regulamin opracowany przez Prezydenta Miasta.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej, w ramach kontroli społecznej, należy:

- 1) dokonywanie oględzin lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca, celem ustalenia faktycznej sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy;
- 2) opiniowanie wniosków, o których mowa w § 13 i § 14;
- 3) przygotowanie projektów list:
 - a) osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali na czas nieoznaczony w starym zasobie mieszkaniowym,
 - b) osób zakwalifikowanych do oddania w najem socjalny lokali,
 - c) najemców zakwalifikowanych do zamiany na wolne lokale w starym zasobie mieszkaniowym - zwanych dalej projektami list;
- 4) zaopiniowanie terminowo złożonych odwołań od projektów list;

- 5) przygotowanie ostatecznych list, o których mowa w pkt 3;
- 6) opiniowanie spraw, o których mowa w § 21 ust. 1.

§ 17. 1. W ramach kontroli społecznej, projekty list, po uprzednim zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta, są podawane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz zamieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta.

2. W ciągu 14 dni od dnia podania projektów list do publicznej wiadomości, wnioskodawca lub upoważniona przez niego osoba, może złożyć odwołanie od projektów list.

3. Prezydent Miasta po rozpatrzeniu zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową odwołań, zatwierdza ostateczne listy osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali.

4. Listy, o których mowa w ust. 3, podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 1.

§ 18. 1. Jeżeli od zatwierdzenia list:

- 1) osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali na czas nieoznaczony w starym zasobie mieszkaniowym;
- 2) osób zakwalifikowanych do oddania w najem socjalny lokali
 - upłynęło więcej niż 12 miesięcy, warunki uprawniające wnioskodawcę do uzyskania w najem lokalu podlegają weryfikacji uaktualniającej, obejmującej okres ostatnich pełnych 3 miesięcy kalendarzowych.

2. Prezydent Miasta skreśla z listy, bez opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem § 19 ust. 1, osobę podlegającą weryfikacji uaktualniającej w przypadku:

- 1) o którym mowa w art. 21b ust. 6 ustawy;
- 2) wzrostu dochodu ponad wysokość uzasadniającą oddanie w najem lokalu w ramach realizacji danej listy;
- 3) rezygnacji osoby z oczekiwania na oddanie w najem lokalu w ramach realizacji listy.

§ 19. 1. Zasada określona w § 18 ust. 2 pkt 2 nie ma zastosowania do osób umieszczonych na listach osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali na czas nieoznaczony w starym zasobie mieszkaniowym i osób zakwalifikowanych do oddania w najem socjalny lokali, utworzonych przed dniem wejścia w życie uchwały, o której mowa w § 34.

2. Dopuszcza się możliwość złożenia przez Prezydenta Miasta, bez opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej:

- 1) osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony w starym zasobie, oferty najmu socjalnego lokalu pod warunkiem, że osoba ta nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu i w okresie podlegającym weryfikacji osiągnęła dochód w wysokości uzasadniającej oddanie lokalu w najem socjalny;
- 2) osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do oddania lokalu w najem socjalny, oferty najmu lokalu na czas nieoznaczony w starym zasobie, pod warunkiem, że osoba ta w okresie podlegającym weryfikacji osiągnęła dochód w wysokości uzasadniającej oddanie w najem lokalu w starym zasobie mieszkaniowym na czas nieoznaczony.

§ 20. Nie tworzy się list osób:

- 1) podlegających wyprowadzeniu do lokalu zamiennego;
- 2) pozbawionych lokali w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń zewnętrznych, takich jak klęski żywiołowe, katastrofy, pożar;
- 3) dokonujących zamian lokali w trybie określonym w § 10;
- 4) oczekujących na najem lokalu w trybie określonym w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w § 8 pkt 1;
- 5) oczekujących na ofertę lokalu w ramach najmu socjalnego w ramach realizacji wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu.

§ 21. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może podjąć decyzję o oddaniu w najem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny członkowi wspólnoty samorządowej Miasta poza trybem określonym w niniejszym Rozdziale, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Przez szczególnie uzasadnione przypadki rozumieć należy w szczególności niepełnosprawność, przemoc w rodzinie.

3. W ramach kontroli społecznej, wykaz osób zakwalifikowanych w trybie określonym w ust. 1 do oddania w najem lokalu, podawany jest do publicznej wiadomości w sposób określony w § 17 ust. 1.

Rozdział 7

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

§ 22. 1. Osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, wynajmujący wyznacza, nie krótszy niż 2 miesiące, termin do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu, informując jednocześnie o możliwości wystąpienia w terminie 1 miesiąca o zawarcie umowy na zasadach określonych w niniejszym Rozdziale.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez najemcę lub lokalu, w którego najem wnioskodawca nie wstąpił po śmierci najemcy wraz z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust. 1, 2 i 3 ustawy i w § 13 ust. 2 pkt 1, kierować należy do komórki organizacyjnej Urzędu Miasta właściwej w sprawach lokalowych.

3. Umowa najmu lokalu opuszczonego przez najemcę lub lokalu, w którego najem wnioskodawca nie wstąpił po śmierci najemcy, zawarta może zostać wówczas, gdy gospodarstwo domowe wnioskodawcy osiąga dochód w wysokości uzasadniającej oddanie w najem danego lokalu.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wymagających remontu lokali w starym zasobie mieszkaniowym oraz lokali w blokach, lokali w budynkach poddanych termomodernizacji, rewitalizacji, remontowi kapitalnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Miasto

§ 23. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w pierwszej kolejności w najem na czas nieoznaczony osobom, o których mowa w § 7 ust. 1, jeżeli ich gospodarstwa domowe składają się co najmniej z 5 członków.

2. W następnej kolejności, lokale o których mowa w ust. 1, mogą zostać oddane w najem na czas nieoznaczony w drodze konkursu ofert, według ustalonego niżej porządku, osiągającym dochody w wysokości określonej w § 3 ust. 5:

- 1) najemcom lokali, którzy spełnią warunki określone w § 11 ust. 4;
- 2) osobom zakwalifikowanym do oddania w najem lokali na czas nieoznaczony w trybie określonym w Rozdziale 6;
- 3) pozostałym członkom wspólnoty samorządowej Miasta o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.

3. Prezydent Miasta ustala regulamin konkursu ofert oraz powołuje komisję do wyboru ofert w drodze konkursu.

§ 24. 1. Wskazane przez wynajmującego, wymagające remontu, lokale w starym zasobie mieszkaniowym mogą zostać oddane w najem na czas nieoznaczony, w drodze konkursu ofert, osobom według kolejności określonej w § 23 ust. 2, osiągającym dochody w wysokości określonej w § 3 ust. 4.

2. Prezydent Miasta ustala regulamin konkursu ofert oraz powołuje komisję do wyboru ofert w drodze konkursu.

§ 25. 1. Lokale w blokach oraz lokale w budynkach poddanych termomodernizacji, rewitalizacji, remontowi kapitalnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Miasto oddaje się w najem na czas nieoznaczony w drodze konkursu ofert, osobom według kolejności określonej w § 23 ust. 2, osiągającym dochody w wysokości określonej w § 3 ust. 5.

2. Prezydent Miasta ustala regulamin konkursu ofert oraz powołuje komisję do wyboru ofert w drodze konkursu.

Rozdział 9

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

§ 26. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien w miarę możliwości technicznych pozwalać na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez osobę niepełnosprawną, w szczególności poprzez możliwość:

- 1) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 2) wyrównania poziomu podłóg;
- 3) wyposażenia lokalu w brodzik.

2. Wielkość, struktura, wyposażenie w instalacje techniczne oraz położenie lokalu w budynku muszą w szczególności uwzględniać, podyktowane stanem zdrowia, potrzeby osoby:

- 1) poruszającej się na wózku inwalidzkim;
- 2) poruszającej się przy użyciu sprzętu pomocniczego, takiego jak kule ortopedyczne, balkoniki, rolatory;
- 3) osoby, której niepełnosprawność wymaga zamieszkania w oddzielnym pokoju.

3. Zakres czynności przystosowawczych w lokalu winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności wynikającego z przedłożonych orzeczeń o niepełnosprawności i innych dokumentów.

4. Osoba niepełnosprawna może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu, który nie spełnia warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

Rozdział 10

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 27. 1. Na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej Centrum Opieki Socjalnej w Zduńskiej Woli, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą zostać przeznaczone na realizację innych zadań jednostek samorządu terytorialnego wykonywanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu.

Rozdział 11

Pozostałe zasady

§ 28. 1. Osoby, które zostały zakwalifikowane do oddania w najem lokali przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Realizacja list odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 29. 1. Prezydent Miasta, z zastrzeżeniem ust. 2, może wyrazić zgodę na:

- 1) włączenie wolnego lokalu jednoizbowego w starym zasobie mieszkaniowym o obniżonym standardzie do lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie zwolnionego lokalu, na wniosek najemcy lokalu i wszystkich pełnoletnich osób z nim zamieszkujących, o ile przemawiają za tym zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 2) podział lokalu w starym zasobie mieszkaniowym na dwa odrębne, na wniosek najemcy lokalu i wszystkich pełnoletnich osób z nim zamieszkujących, i oddanie jednego z nich w najem dotychczasowemu najemcy, a drugiego osobie z najemcą zamieszkującej, pod warunkiem istnienia możliwości technicznych dokonania takiego podziału zgodnie z przepisami prawa.

2. Zasady zawarte w ust. 1 nie mają zastosowania do:

- 1) lokali oddanych w najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych;

- 2) najemców lokali posiadających na dzień składania wniosku zadłużenie;
- 3) najemców lokali, którzy zakłócają porządek domowy;
- 4) sytuacji, gdy w wyniku połączenia lokali powstanie lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², a gospodarstwo domowe najemcy składa się z mniej niż 5 członków;
- 5) sytuacji, gdy w wyniku podziału powstanie lokal, którego powierzchnia kwalifikowałaby najemcę do poprawy warunków zamieszkiwania, o których mowa w § 6.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, przepisów § 3 nie stosuje się.

§ 30. 1. Osobie, która zajmuje w mieszkaniowym zasobie Miasta lokal bez tytułu prawnego, na skutek wypowiedzenia jej umowy najmu z tytułu zadłużenia, może zostać przywrócony tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli zadłużenie zostało w całości uregulowane.

2. Jeżeli zadłużenie zostanie uregulowane przez osoby pełnoletnie, o których mowa w art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), które zamieszkiwały faktycznie wspólnie z byłym najemcą i nadal w tym lokalu zamieszkują, to lokal ten może zostać oddany w najem tym osobom na czas nieoznaczony chociażby osoba, o której mowa w ust. 1, lokal opuściła lub zmarła.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie mają zastosowania do lokali oddanych w najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepisów § 3 nie stosuje się.

5. Zasada określona w ust. 2 nie ma zastosowania w przypadku, gdy osoba, o której mowa w ust. 1, opuściła lokal w związku z zapewnieniem przez Miasto, na mocy wyroku sądowego, lokalu w ramach najmu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego lub gdy Miasto wskazało celem usunięcia dłużnika noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe.

§ 31. 1. Wynajęty na czas nieoznaczony lokal w starym zasobie mieszkaniowym, którego najemca osiąga dochody w wysokości uzasadniającej oddanie lokalu w najem socjalny, może zostać na wniosek najemcy oddany w najem socjalny, jeżeli lokal ten spełnia, określone w ustawie wymogi do objęcia umową najmu socjalnego lokalu.

2. Jeżeli najemca lokalu posiada zadłużenie, to zasada, określona w ust. 1, ma zastosowanie dopiero po uprzednim uregulowaniu zadłużenia lub zawarciu umowy określającej zasady spłaty zadłużenia.

§ 32. 1. Na wniosek osoby zajmującej bez tytułu prawnego lokal, którego własność została przeniesiona na Miasto na podstawie ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2020 r. poz. 292, 400, 462 i 1747), która nie posiada zadłużenia czynszowego za zajmowany lokal, umowa najmu tego lokalu może zostać zawarta na czas nieoznaczony.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepisów § 3 nie stosuje się.

§ 33. Umowa najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia może zostać zawarta bez opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej z osobą, która nie wystąpiła o przedłużenie umowy najmu w trybie określonym w ustawie, na jej wniosek, pod warunkiem braku tytułu prawnego do lokalu i osiągnięcia dochodu w wysokości określonej w § 3 ust. 2.

Rozdział 12 **Przepisy końcowe**

§ 34. Traci moc uchwała nr XXVIII/334/12 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 25 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4310, z 2017 r. poz. 1653 oraz z 2019 r. poz. 4128).

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Zduńskiej Woli w Urzędzie Miasta oraz w Pasażu Powstańców Śląskich i przy ul. 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Przewodniczący Rady Miasta
Zduńska Wola

Jakub Trenkner