

**UCHWAŁA NR V/32/19
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia 8 lutego 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz 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 2018 r. poz. 1234, poz. 1496) Rada Gminy Nieborów uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXV/132/2012 Rady Gminy Nieborów z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2012 r., poz. 1921)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Osóbka

Załącznik do uchwały Nr V/32/19

Rady Gminy Nieborów

z dnia 8 lutego 2019 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NIEBORÓW

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nieborów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Nieborów prowadzone jest na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, poz. 1496);
- 2) zasad określonych w niniejszej uchwale.

3. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Nieborów reprezentowana przez Wójta Gminy Nieborów.

§ 2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego.

§ 4. Za gospodarstwo domowe i jego dochód, o którym mowa w § 2 i 3, należy rozumieć gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180, z 2018 r. poz. 756, poz. 1540).

§ 5. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o udzielenie obniżki czynszu. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Obniżka może być udzielona na wniosek najemcy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć zaświadczenie o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego.

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalach, w których wielkość powierzchni pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, bądź zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

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

- 1) utraciły mieszkanie wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;

2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobie, która nabyła prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) wychowankom domów dziecka, posiadającym ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Nieborów;
- 3) osobom które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Nieborów mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Nieborów lub na lokale pozostające w innych zasobach, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zamienianych lokali;
- 2) potwierdzenia, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynków jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych lokali mieszkalnych;
- 3) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4) uzyskaniu pisemnej zgody Wójta Gminy Nieborów, właściciela lokalu oraz najemców na zamianę lokali.

2. Zamiana lokalu socjalnego na lokal mieszkalny zawarty na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

§ 10. 1. Procedurę najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia odpowiedniego wniosku o wynajem lokalu w Urzędzie Gminy Nieborów, zawierającego następujące dane:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem;
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 5) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenie o wysokości dochodu z sześciu ostatnich miesięcy wnioskodawcy oraz pracujących członków gospodarstwa domowego;
- 2) kserokopię tytułu prawnego do posiadanego mieszkania lub oświadczenia o braku lokalu.

§ 11. 1. Składane do Urzędu Gminy Nieborów wnioski osób oczekujących na lokal mieszkalny i socjalny są wpisywane do rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny i są rozpatrywane wg kolejności.

2. W przypadku posiadania wolnego lokalu, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie postanowieniami ust. 3 i 4.

3. W przypadku braku osób wpisanych do rejestru oczekujących na lokal, Wójt Gminy Nieborów ogłasza informację o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.

4. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez Wójta Gminy Nieborów. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych zawartych we wniosku, wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.

5. Po wstępnej weryfikacji Wójt Gminy Nieborów przekazuje wnioski do powołanej Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny merytorycznej spełnienia warunków do uzyskania lokalu i występuje z wnioskiem do Wójta Gminy Nieborów o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.

§ 12. 1. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkaniowych sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Nieborów.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciel Rady Gminy Nieborów, pracownik Urzędu Gminy Nieborów, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nieborowie.

§ 13. Odmowa przyjęcia proponowanego lokalu przez osobę wpisaną do rejestru, powoduje wykreślenie z rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny.

§ 14. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 5 lat;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu;
- 4) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym.

§ 15. Umowa najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej **80 m²**, może być zawarta z osobą posiadającą gospodarstwo domowe wieloosobowe, składające się z co najmniej 6 osób.