

**UCHWAŁA NR XI/77/25
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia 24 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Nieborów uchwala, 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 XLIII/252/21 Rady Gminy Nieborów z dnia 27 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów (Dz. U. Województwa Łódzkiego z 2021 r. poz. 4683).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieborów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Osóbka

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NIEBORÓW

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Nieborów.

2. Prawo do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przysługuje wyłącznie:

- 1) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) repatriantom chcącym osiedlić się na terenie Gminy;

3. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) stale zamieszkują na terenie Gminy Nieborów;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) dochody nie przekraczają wysokości określonych w niniejszych zasadach.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1 Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas oznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3. 1. Średni miesięczny dochód, o którym mowa w § 2 ust. 1 i 2 ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania we wniosku o przydział lokalu, z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Wzór deklaracji o której mowa w art. 21b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) stanowi załącznik do uchwały Rady Gminy Nieborów w sprawie wzoru wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego.

§ 4. 1. Wójt może zastosować obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach w wysokości 10 % należnego czynszu.

2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu wynosi:

- 1) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest złożyć deklarację, o której mowa § 3 ust 2.

4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców mieszkalnych lokali socjalnych.

5. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w uchwale, obniżki można udzielić na kolejny okres.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1 Uprawnione do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych są:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym, albo mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) osoby zamieszkujące w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 3) osoby zamieszkujące w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb zdrowotnych, pod warunkiem potwierdzenia tego faktu odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla ich bezpieczeństwa.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów przysługuje osobom które:

- 1) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) zamieszkują w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) uzyskały pełnoletniość i opuszczają rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo - wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Nieborów i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wystąpią w okresie 5 lat od usamodzielnienia się;
- 5) zamieszkują w pomieszczeniach nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi lub których stan zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców;
- 6) pozostają osobami bezdomnymi.

Rozdział 5.

Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Najemca zajmujący lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu może dokonać zamiany na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

4. Wójt może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany zajmowanego lokalu w przypadku gdy:

- 1) jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 2) najemca zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami związanymi z eksploatacją lokalu

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

§ 8. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, powinna złożyć w Urzędzie Gminy Nieborów wniosek o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu.

2. Wniosek o którym mowa w § 8 ust. 1 powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy;
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunki dotychczasowego zamieszkiwania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą, wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego;
- 4) przyczyny ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu;
- 5) dane umożliwiające kontakt z wnioskodawcą.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w § 8 ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust 3, Wójt wyznacza wnioskodawcy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie. Nieuzupełnienie braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wszystkie złożone wnioski muszą posiadać dane umożliwiające kontakt z wnioskodawcą. Za dane kontaktowe uważa się w szczególności adres pobytu wnioskodawcy oraz numer telefonu. W przypadku braku danych kontaktowych bezpośrednio do wnioskodawcy, we wniosku należy zamieścić dane do osoby trzeciej, która ma aktualny kontakt z wnioskodawcą.

6. Wnioski, które nie posiadają danych umożliwiających kontakt z wnioskodawcą pozostaną bez rozpatrzenia.

§ 9. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, pełni Komisja Mieszkaniowa, dalej zwana Komisją.

2. Komisję powołuje Wójt w drodze zarządzenia, w którym określa skład, zakres zadań oraz uprawnienia i obowiązki Komisji.

3. W skład Komisji wchodzi:

- 1) przedstawiciel Urzędu Gminy Nieborów zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 2) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 3) przedstawiciel Rady Gminy Nieborów.

4. Złożone wnioski o przydział lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu podlegają ocenie Komisji, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału lub odmowy przydziału lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu.

5. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

6. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

§ 10. 1 W przypadku nie przyznania wnioskodawcy lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu podczas pierwszego rozpatrzenia jego wniosku, wnioskodawca wpisywany jest na listę osób oczekujących na przydział lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu.

2. W przypadku posiadania wolnego lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu, wnioski osób z listy o której mowa w § 10 ust. 1 rozpatrywane są według kolejności.

3. W przypadku braku osób wpisanych na listę osób oczekujących na przydział lokalu pochodzącego z mieszkaniowego zasobu, Wójt ogłasza informację o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.

Rozdział 7.

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

§ 11. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najemca zmarł, mogą ubiegać się o najem tego lokalu z prawem pierwszeństwa, jeżeli spełnią kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 12. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najemca zmarł, z którymi nie zawarto umowy w trybie § 11, zobowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie podanym w wezwaniu, który nie może być krótszy niż 3 miesiące.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w § 12 ust 1, złożą wniosek o przyznanie lokalu, termin wydania lokalu nie może upłynąć przed rozpatrzeniem złożonego przez nich wniosku.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Gmina nie posiada w mieszkaniowym zasobie lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

2. W mieszkaniowym zasobie, zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, którego warunki architektoniczno-budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, będą sukcesywnie przystosowywane.

3. Lokale, o których mowa w ust. 2 powinny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego

§ 14. 1. Gmina może przeznaczać na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 21 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2001 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, wolne lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy Nieborów lokali, o których mowa w ust. 1, jak również uchylene ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta.

3. Przeznaczenie lokali na cele określone w ust. 1 może nastąpić na wniosek zgłoszony Wójtowi Gminy Nieborów przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Nieborowie.

Uzasadnienie

Podczas nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawodawca zobowiązał gminy do zawarcia w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepisów określających m.in. warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b. wyżej wymienionej ustawy.

Podczas opracowywania nowej uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów, zostały dodane zapisy wynikające z potrzeby zapewnienia właściwego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W uchwale zawarto przepisy dotyczące obowiązywania na terenie mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów regulaminu porządku i współżycia społecznego, informacje na temat osób, którym przysługuje najem lokali pochodzących z mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów oraz informacje na temat rozliczania najemców za koszty poniesione przez Gminę Nieborów z tytułu utrzymania części wspólnej i wykonania usług dotyczących wszystkich mieszkańców budynku. Ponadto zostały doprecyzowane przepisy dotyczące kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.