

Projekt

z dnia 2 grudnia 2022 r.
zatwierdzony przez

BURMISTRZ NIDZICY

Jacek Kosmala

UCHWAŁA NR¹⁶.....
RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY

z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) i 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 2022 r. poz. 172, poz. 975, poz. 1561 i poz. 2456) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica.

2. 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie lub wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Nidzica;
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Nidzicy;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.);
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.);
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 ze zm.);
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) lokalu - należy rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) osobie lub wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 9) Społecznej Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć organ opiniująco-weryfikujący, powołany przez Burmistrza Nidzicy do prowadzenia społecznej kontroli spraw z zakresu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które:

- 1) utraciły lokal w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;

- 2) muszą opróżnić lokal na skutek konieczności dokonania rozbiórki, kapitalnego remontu bądź modernizacji budynku lub lokalu;
- 3) zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego w związku z nie przedłużeniem na kolejny okres umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia dochodów i osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 4) opuszczają nieruchomości przeznaczoną do sprzedaży;
- 5) wykonają remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt – na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie zawartej z podmiotem gospodarującym (zarządzającym) budynkami komunalnymi za zgodą Burmistrza Nidzicy.

§ 3. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, z którą uprzednio została rozwiązana umowa z przyczyn zadłużenia z tytułu nie terminowego uiszczania czynszu i innych opłat, w ramach przywrócenia tytułu prawnego do odpłatnego używania lokalu mieszkalnego.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu o której mowa w ust. 1 jest całkowita spłata zaległości podstawowych i ubocznych, bieżące regulowanie odszkodowania i innych opłat z tytułu bezumownego używania lokalu i przestrzeganie art. 13 ustawy.

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, w stosunku do których zostały orzeczone wyroki eksmisyjne, opatrzone w klauzulę wykonalności.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. 1. Osoba kwalifikuje się do poprawy swoich warunków mieszkaniowych, jeśli zamieszkuje w lokalu:

- 1) w którym, na osobę przypada nie więcej niż 10m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie domowym jednoosobowym lub nie więcej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) który, nie stanowi mieszkania w rozumieniu § 3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość - nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach przeznaczonych do rozbiórki.

2. Warunki zamieszkiwania określone w ust. 1 nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

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.

§ 6. 1. O najem lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, jeżeli wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie więcej niż 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jego aktualizacji.

§ 7. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, jeżeli wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie więcej niż 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku lub jego aktualizacji.

§ 8. Ustalając wysokość dochodu, uwzględnia się średnią z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony /najem socjalny lokalu na czas oznaczony lub jego aktualizacji.

§ 9. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony na okres 2 lat.

§ 10. Umowę najmu socjalnego lokalu przedłuża się na kolejny okres na pisemny wniosek osób, którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła i osiągają dochody o których mowa w § 7. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te nie zalegają w terminowym uiszczaniu czynszu i innych opłat, nie wykraczają w sposób rażąco lub upórcożywy przeciwko porządkowi domowemu.

§ 11. 1. Gmina może wyrazić zgodę na oddanie przez najemcę w podnajem lokalu mieszkalnego lub jego części w przypadku kiedy najemca nie ma zaległości czynszowych, podjął pracę, naukę bądź jest leczony poza miejscem zamieszkania lub przebywa w placówkach pomocy społecznej.

2. Zgodę na podnajem lokalu mieszkalnego wyraża Burmistrz Nidzicy na pisemny wniosek najemcy i osoby zainteresowanej podnajmem. Osoba ta powinna spełniać kryterium dochodowe określone w § 6.

3. Umowa na podnajem zawierana jest na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na kolejny okres.

§ 12. Wynajmujący na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej 10% miesięcznego czynszu, jeżeli średni miesięczny dochód netto w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

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

§ 13. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony, na podstawie złożonych wniosków o zamianę w ramach tzw. wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcami.

§ 14. Przedmiotem zamiany może być wolny lokal będący w dyspozycji Gminy na podstawie wniosku złożonego przez najemcę w ramach tzw. zamiany z urzędu.

§ 15. Zasady zamiany lokali określone w §13 i §14 mają zastosowanie do zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Nidzica a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład innego zasobu mieszkaniowego. W tej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lokalu wchodzącego w skład innego zasobu mieszkaniowego.

§ 16. Zamiana lokali o których mowa w §13 i §14 wymaga pisemnej zgody Burmistrza. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu jest brak zaległości w terminowym uiszczaniu czynszu i innych opłat.

Rozdział 6.

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

§ 17. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica, składa wypełniony formularz wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego w Urzędzie Miejskim w Nidzicy.

2. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali podlegają rejestracji oraz wstępnej weryfikacji pod względem formalnym zgodnie z przyjętymi kryteriami określonymi w uchwale.

3. Wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie o wyniku wstępnej oceny wniosku oraz informowany o aktualnej sytuacji mieszkaniowej w zakresie realizacji przez Gminę potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty mieszkaniowej.

4. Zakwalifikowane wstępnie wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

5. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz, określając jej skład osobowy i regulamin pracy.

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.

§ 18. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwały z nim w tym lokalu przez okres 5 lat poprzedzających jego śmierć, legitymują się stałym zameldowaniem i są osobami pełnoletnimi oraz nie ma innych osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu wymienionych w art. 691 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.).

§ 19. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, są zstępными, wstępnymi, osobami przysposobionymi, pełnoletnim rodzeństwem, stale zamieszkującym z nim w tym lokalu przez okres 5 lat poprzedzających datę opuszczenia lokalu.

§ 20. Osoby, o których mowa w §18 i §19 muszą spełniać kryterium dochodowe określone w §6 uchwały a w lokalu nie występują zaległości czynszowe.

Rozdział 8.

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

§ 21. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9.

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

§ 22. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Nidzicy składa do Burmistrza Nidzicy umotywowany wniosek, określający co najmniej: cel, powierzchnię, ilość pomieszczeń, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz, po uzyskaniu opinii Komisji.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 23. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 24. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXIV/462/2017 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica zmieniona Uchwałą Nr XLVI/580/2021 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 28 października 2021 r.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Danielczyk

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa

Joanna Kryszkiewicz-Hablutzel

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym:

Anna Kęgut-Borowa
RADCA PRAWNY
07.12.2022r.

Uzasadnienie

W związku ze zmianami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego koniecznym jest podjęcie nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica.

Doprecyzowane zostały warunki na podstawie, których odbywać się będzie przydział z zasobów Gminy Nidzica lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wskazano warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, a także określono zasady przeznaczania wolnych lokali na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wpieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa

Joanna Krystkiewicz-Hablutzel

