



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 czerwca 2025 r.

Poz. 6268

UCHWAŁA NR XIII/87/25 RADY GMINY NIEBORÓW

z dnia 26 maja 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, zm. 1572, 1907, 1940) 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 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 XI/77/25 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów (Dz. U. Województwa Łódzkiego z 2025 r. poz. 2942).

§ 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

Załącznik do uchwały Nr XIII/87/25

Rady Gminy Nieborów

z dnia 26 maja 2025 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA 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) 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 uchylenie 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.