



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 4 marca 2025 r.

Poz. 933

UCHWAŁA NR XIV/96/25 RADY MIEJSKIEJ W NOWEM

z dnia 27 lutego 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.¹⁾), 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 (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowe.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Burmistrza Nowego;
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego znaczenie zostało określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1335).

§ 3. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza gminy może nastąpić tylko w ramach zamiany lokalu mieszkalnego lub w związku z wykonywaną pracą w jednostkach organizacyjnych gminy.

§ 4. W szczególnych przypadkach, np. związanych z zatrudnieniem w jednostkach organizacyjnych gminy, decyzję o oddaniu lokalu mieszkalnego podejmuje Burmistrz Nowego na wniosek zainteresowanego. W tym przypadku nie stosuje się zasad dotyczących wysokości dochodu i pierszeństwa zawierania umów najmu lokali oraz trybu składania i rozpatrywania wniosku.

§ 5. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą fizyczną stale zamieszkującą na terenie gminy, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajduje się w trudnej sytuacji materialnej.

¹⁾ Zmiany do Ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2024 poz. 1572, 1907, 1940.

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.

§ 6. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury

w gospodarstwie wieloosobowym lub 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 110% najniższej emerytury zarówno w gospodarstwie jednoosobowym

i w wieloosobowym.

3. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić dodatkowej obniżki czynszu najmu w wysokości

i na zasadach określonych w Uchwale Nr XIV/95/25 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 27 lutego 2025 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe na lata 2025-2030.

4. Zastosowanie dodatkowej obniżki czynszu uzasadnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, to jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury

w gospodarstwie jednoosobowym, 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 7. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy którzy:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) utracili mieszkania wskutek żywiołu, katastrofy lub pożaru;
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi;
- 4) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1 Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) spełniają warunki kwalifikujące je do poprawy warunków zamieszkania wymienione w § 7 uchwały;
- 2) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach;
- 3) rodzinom wielodzietnym;
- 4) rodzinom, posiadającym dziecko niepełnosprawne.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) wymienione są w § 8 ust 1;
- 2) dysponują orzeczeniem sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu;
- 3) zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;

- 4) są osobami bezdomnymi, tzn. czasowo lub trwale nie są w stanie własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenie mieszkalne.

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.

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga zgody Burmistrza,

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

4. Najemca lokalu może otrzymać inny lokal, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest do realizacji zadań własnych gminy.

5. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o wyższym standardzie lub większej powierzchni możliwa jest, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej oraz po spełnieniu następujących warunków: regularnego opłacania czynszu, braku zaległości w opłatach czynszowych oraz dbałości o lokal.

6. Dopuszcza się zamianę pomiędzy najemcami lokali należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy a najemcami innych zasobów mieszkaniowych. Zamiany te realizowane są na wniosek najemców, po spełnieniu kryteriów dochodowych przez najemców chcących pozyskać lokal z zasobu gminnego, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, przedstawieniu zobowiązania dysponenta innego zasobu do zawarcia umowy najmu z najemcą opuszczającym zasób komunalny oraz po uzyskaniu zgody Burmistrza.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowane są na pisemny wniosek, który powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania, aktualną sytuację mieszkaniową;
- 2) określenie standardu lokalu uwzględniającego oczekiwania składającego wniosek;
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. Gmina, nie rzadziej niż co 4 lata, weryfikuje spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokali, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 11. Wnioski o najem lokali składa się do Urzędu Gminy w Nowem do 15 listopada każdego roku.

§ 12. 1 Na podstawie złożonych wniosków do 31 grudnia każdego roku Burmistrz Nowego zatwierdza listę osób ubiegających się o najem lokalu na kolejny rok kalendarzowy.

2. W pilnych przypadkach wniosek może być rozpatrywany także w roku złożenia.

3. Nie rzadziej niż co 5 lat przeprowadzana jest weryfikacja osób wpisanych na listę mająca na celu sprawdzenie spełnienia warunków przydziału lokalu mieszkalnego.

§ 13. Dwukrotna rezygnacja z zaproponowanego lokalu, przez osobę ubiegającą się o najem, spowoduje skreślenie jej z listy osób ubiegających się o najem lokalu.

§ 14. 1 Kontrolę nad wynajmem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz Nowego w formie zarządzenia.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu i kierowanie wniosku do Burmistrza Nowego o zawarcie umowy najmu,
- 3) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokali.

3. Komisja spośród siebie wybiera przewodniczącego i sekretarza.

§ 15. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Nowego.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które wstąpiły w umowę najmu, zgodnie z art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego.

§ 16. W przypadku śmierci najemcy mieszkania, osoby wstępujące w umowę najmu, zgodnie z art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, przedstawiają wynajmującemu stosowny dokument uzasadniający wstąpienie w stosunek najmu oraz podpisują umowę potwierdzającą warunki najmu.

Rozdział 8.

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

§ 17. W związku ze śmiercią najemcy, jeżeli brak jest osób wstępujących w umowę najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, pierszeństwo zawarcia najmu stosuje się do osób pełnoletnich stale zamieszkujących z najemcą do jego śmierci, prowadzących z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadających samodzielnego lokalu mieszkalnego, po spełnieniu kryteriów dochodowych oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i decyzji Burmistrza Nowego.

§ 18. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami pełnoletnimi stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe oraz nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego po spełnieniu kryteriów dochodowych oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej i decyzji Burmistrza Nowego.

Rozdział 9.

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

§ 19. 1. W przypadku osób niepełnosprawnych do najmu przeznaczone będą lokale, których położenie i układ uwzględniają wskazaną niepełnosprawność.

2. Lokale wykorzystywane przez osoby niepełnosprawne winny być wyposażone w elementy architektoniczne, między innymi takie jak: poręcze, podejścia lub podjazdy, które umożliwiają osobom tam zamieszkującym normalne, zwykłe korzystanie z lokalu.

Rozdział 10.

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

§ 20. 1. Burmistrz Nowego występuje do Społecznej Komisji Mieszkaniowej z inicjatywą przekazania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej.

2. Na cele realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej mogą być przekazane nie więcej niż 2 lokale w ciągu roku.

3. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz Nowego, w drodze zarządzenia, przeznacza lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego.

§ 22. Traci moc uchwała Nr XX/124/20 Rady Miejskiej w Nowem z dnia 25 maja 2020 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 2684 z 2020r.).

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Kościński