



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 września 2023 r.

Poz. 8627

UCHWAŁA NR LIV/429/2023 RADY MIEJSKIEJ GMINY NEKŁA

z dnia 20 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nekła w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nekła.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr VII/38/2011 Rady Miejskiej Gminy Nekła z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nekła (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2011 r., Nr 185, poz. 2943).

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

Przewodniczący Rady
(-) Roman Kuszak

Załącznik do uchwały Nr LIV/429/2023
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 20 września 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nekla

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nekla.

§ 2. Ilekroć 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nekla;
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określonej w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;
- 5) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Nekla,
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Nekla;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) Zarządzeniu – należy przez to rozumieć Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Nekla w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Nekla.

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

§ 3. 1. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokali na czas nieoznaczony może nastąpić, jeśli średni miesięczny dochód brutto na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym wieloosobowym – 170% kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) w gospodarstwie domowym jednoosobowym – 200% kwoty najniższej emerytury.
3. Jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % w gospodarstwie wieloosobowym, z wnioskodawcą może być podpisana umowa o najem socjalny lokalu.
4. Przy obliczaniu dochodu miesięcznego do każdego rodzaju umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględnia się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania na takiej samej zasadzie, jak przy ustalaniu uprawnień do otrzymania dodatku mieszkaniowego, w sposób określony w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
5. Z tytułu oddania w najem lub podnajem lokali na czas nieoznaczony oraz z tytułu podpisania umowy o najem socjalny lokalu najemca jest zobowiązany opłacać czynsz oraz ponosić inne opłaty.
6. Na wniosek najemcy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.
7. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w półroczu poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:
 - 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - 2) 170 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
8. Najemca może ubiegać się o obniżenie czynszu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.
9. O wysokości obniżki czynszu każdorazowo decyduje Burmistrz.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się w szczególności nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a ponadto zajmowanie lokalu:

- 1) nadmiernie zagęszczonego, przez co rozumie się lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę uprawnioną do jego zajmowania w okresie jednego roku poprzedzającego datę złożenia wniosku o zawarcie umowy była mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego była mniejsza niż 10 m²;
- 2) niedostosowanego do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo
zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy
najmu socjalnego lokalu**

§ 5. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być oddany w najem osobie pełnoletniej, która oprócz spełnienia kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale zamieszkuje na terenie Gminy w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie będącej mieszkańcem Gminy, która:

- 1) posiadała umowę najmu socjalnego lokalu zawartą z wynajmującym, a która wygasła lub uległa rozwiązaniu, a osoba ta spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2;
- 2) posiada tytuł prawny do lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem tego faktu przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkuje w lokalu zamiennym przez czas dłuższy niż rok z powodu koniecznej naprawy lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu;
- 4) została pozbawiona lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 5) pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 6) uzyskała zgodę na wykonania we własnym zakresie i z własnych środków kapitalnego remontu lokalu mieszkalnego;
- 7) z uwagi na szczególne względy społeczne wynikające z sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie lub potrzebą ochrony macierzyństwa.

3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mają osoby które:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy, które osiągnęły najniższy miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego spośród osób zakwalifikowanych i oczekujących na przydział mieszkania socjalnego;
- 2) są bezdomne, spełniają kryteria dochodowe umożliwiające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i nie posiadają praw do innego lokalu;
- 3) zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych;
- 4) z uwagi na szczególne względy społeczne wynikające z sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie lub potrzebą ochrony macierzyństwa.

§ 6. 1. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami, nieuregulowanymi przepisami ustawy, stosuje się odpowiednie przepisy dotyczące lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

2. Pomieszczenie tymczasowe nie podlega zamianie.

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

- § 7.** 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą, z zastrzeżeniem ust. 2, zamieniać te lokale na inne lokale z tego zasobu lub lokale należące do innych zasobów.
2. Najemca lokalu socjalnego może zamieniać ten lokal tylko na inny lokal socjalny należący do mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. Ustala się następujące warunki zamiany lokali:
- 1) brak zaległości w opłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu;
 - 2) zgoda dysponenta 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. Wynajęcie lokalu mieszkalnego poprzedza złożenie w siedzibie wynajmującego - wniosku mieszkaniowego, zawierającego między innymi oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
2. W przypadku wadliwego wypełnienia wniosku Burmistrz wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia lub zmiany w nieprzekraczalnym terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.
3. Na podstawie złożonych wniosków i po weryfikacji ich zgodności z kryteriami niniejszej uchwały, a także po ich zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową Burmistrz sporządza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w danym roku kalendarzowym.
4. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinno- mieszkaniową wnioskodawcy, bądź szczególne okoliczności, Burmistrz, po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej może zmienić kolejność zawierania umów.
5. Wnioski złożone do 31 października danego roku są rozpatrywane w danym roku.
6. Wnioski złożone po 31 października danego roku są rozpatrywane w roku następnym.

7. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest informowany pisemnie.
8. Odmowne rozpatrzenie wniosku o przyznanie prawa najmu do lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy winno zawierać uzasadnienie.

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

- § 9.** 1. Burmistrz zawiera umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria do otrzymania lokalu z zasobu, określone niniejszą uchwałą.
2. W przypadku stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, Burmistrz wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu.
3. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.
4. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610), obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Gminy Nekla.
5. Burmistrz wzywa osoby, o których mowa w ust. 4, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na przekazanie lokalu.
6. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 2 i ust. 4 obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.
7. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 5, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 8.

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

- § 10.** 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnościami wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz.

682, 967, 1506 i 2206) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2. Lokal wskazany dla osoby z niepełnosprawnością, poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby z niepełnosprawnością ruchową, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

3. Lokal wskazany dla osoby głuchej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 11. 1. Burmistrz może – w drodze zarządzenia – przeznaczyć lokale mieszkalne na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. 2. Wydanie zarządzenia następuje na uzasadniony pisemny wniosek osoby uprawnionej, w sytuacji posiadania przez wynajmującego wolnego lokalu (budynku), który może zostać przeznaczony na wskazany cel.

Rozdział 10.

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego

§ 12. Burmistrz na wniosek strony może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy zarówno przed, jak i po orzeczeniu przez sąd eksmisji wobec tej osoby pod warunkiem, że:

- 1) uregulowała wszelkie ciążące na niej zobowiązania, w tym czynszowe lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami oraz koszty procesu lub eksmisji;
- 2) wnioskodawca, ani jego małżonek, ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) nie przekracza kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale;
- 4) nie istnieją inne przyczyny rozwiązania umowy najmu lub orzeczenia eksmisji.

Rozdział 11.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 13. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznaczają się:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których co najmniej dwie osoby dorosłe posiadają stałe źródła dochodów;
 - 2) na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, posiadającym co najmniej 3 dzieci;
 - 3) lokale takie mogą zostać przeznaczone do zamiany jeżeli w jej wyniku gmina zyska co najmniej 2 samodzielne lokale.
2. Lokal wymagający poniesienia znacznych nakładów finansowych o powierzchni przekraczającej 80 m² może zostać przydzielony osobie, która wyrazi zgodę na wykonanie remontu lub adaptacji tego lokalu na własny koszt. Osoba ta po udokumentowaniu kosztu remontu może ubiegać się o częściowy zwrot kosztów remontu w postaci obniżenia rat czynszu.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 14. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności 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).