

**UCHWAŁA NR XVII.99.2021  
RADY GMINY NIECHANOWO**

z dnia 27 września 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) w zw. z 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 2020 r., poz. 611z późn. zm.), Rada Gminy Niechanowo uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr X/116/2011 Rady Gminy Niechanowo z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo oraz Uchwała nr XIII/137/2012 Rady Gminy Niechanowo z dnia 1 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XII/116/2011 Rady Gminy Niechanowo z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechanowo.

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

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Niechanowo**

**Rozdział I.**

**Postanowienia ogólne**

**§1.** Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – rozumie się przez to Gminę Niechanowo;
- 2) ustawie – rozumie się ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Niechanowo;
- 4) wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Niechanowo;
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Niechanowo z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Niechanowo;
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych ( t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.), obowiązująca w dniu złożenia wniosku;

**Rozdział II.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

**§3.** 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, których średni miesięczny dochód z okresu 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

1) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

**§4.** 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżki czynszu jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,

2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.

3. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, że wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt, na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy.

### **Rozdział III.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§5.** 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) Zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi,

2) Zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3) Zamieszkiwanie 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.

2. Tryb rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania określa rozdział VI zasad wynajmowania lokali.

### **Rozdział IV**

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

§6. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony jest zawierana w pierwszej kolejności z:

- 1) Osobami ujętymi na liście przydziału lokali mieszkalnych, ustalonej na lata minione i na rok bieżący;
- 2) Osobami pozbawionymi mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) Osobami, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku w którym zamieszkują;
- 4) Osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych ważnych powodów rodzinnych lub społecznych;
- 5) Osobami ubiegającymi się zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;

2. Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z:

- 1) osobami oczekującymi na najem socjalny lokalu, z uwagi na sytuację materialną i warunki zamieszkiwania, ujętymi na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) osobami będącymi stroną umowy najmu socjalnego, która wygasa pod warunkiem, że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale;
- 3) osobami bezdomnymi w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w przypadku ostatniego meldunku na terenie gminy.

## **Rozdział V**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§7. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu wymaga zgody wynajmującego.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) Z nadmiernego zagęszczenia lokalu tzn. zagęszczenie w zajmowanym lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi w gospodarstwie wielkoosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, na jedną osobę przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi.
- 2) jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.
3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego za zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.
4. Lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego nie podlegają zamianie.

## **Rozdział VI.**

## **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. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, podlega sprawdzeniu pod względem kompletności oraz ustaleniu, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawcy uprawnia do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy i przeniesienia wniosku do archiwum. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 maja do 31 maja.

4. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

**§ 9.** 1. Ustalenie osób spełniających kryteria następuje w formie rocznych wykazów.

2. Roczne wykazy sporządza Wójt w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie oraz projektów wykazów.

3. Ostateczne wykazy osób ustala Wójt.

4. Ilość osób ujętych w rocznych wykazach powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.

5. Osoby, których wniosek został rozpatrzony negatywnie, mogą składać odwołania do Wójta w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania informacji o odmowie przyznania lokalu.

6. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liści osób uprawnionych.

7. Umieszczenie danej osoby na ostatecznej liście, o której mowa w ust.3 nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

## **Rozdział VII.**

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

**§ 10** 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełniają niżej wymienione wymagania

- 1) nie posiadają zaległości w opłatach,
  - 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych
  - 3) spełniają kryteria dochodów
2. Osoby wskazane w ust. 1 mogą złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub od dnia śmierci najemcy.
3. Osoby, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu

zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydal lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3 wynajmujący wytoczy powództwa o opróżnienie lokalu.
5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
6. Odszkodowanie o którym mowa w ust, 5 odpowiada wysokości czynszu jaki wynajmujący, mógłby potrzymać z tytułu najmu lokalu.

## **Rozdział VIII.**

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

**§ 11.** 1. Lokale wskazane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych., w przypadku osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu – poruszające się na wózkach inwalidzkich powinien być zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2019 r poz. 1065 ze zm.)

2 . W przypadku innych niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględnić indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej określone w uzgodnieniu z ta osobą.

## **Rozdział IX.**

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

**§ 12.** Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo na wykonywanie innych zadań jednostki samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821) następować będzie na podstawie decyzji Wójta, na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Niechanowie, po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

## **Rozdział X.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 13.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem osobom, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony, a gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 7 członków.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w Gminie.

Proponowana Uchwała określa w szczególności:

- 1) 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;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
  - 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
  - 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechanowo.

Z uwagi na powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest konieczne i uzasadnione.

**Wyniki głosowania radnych**  
**uchwała Nr XVII/99/2021**  
**Rady Gminy Niechanowo**  
**z dnia 27.09.2021**

<b>Lp.</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Za podjęciem Uchwały</b>	<b>Przeciw Podjęciu uchwały</b>	<b>Wstrzymał się od głosu</b>
<b>1.</b>	<b>Bartz Teresa</b>	<b>X</b>		
<b>2.</b>	<b>Dudziak Bartosz</b>	<b>X</b>		
<b>3.</b>	<b>Fabiszak Józef</b>	<b>X</b>		
<b>4.</b>	<b>Gadecki Jacek</b>	<b>X</b>		
<b>5.</b>	<b>Góralczyk Mieczysław</b>	<b>X</b>		
<b>6.</b>	<b>Marta Marut</b>	<b>X</b>		
<b>7.</b>	<b>Janaszak Przemysław</b>	_____	_____	_____
<b>8.</b>	<b>Jaworska Bożena</b>	<b>X</b>		
<b>9.</b>	<b>Każmierczak Dawid</b>	<b>X</b>		
<b>10.</b>	<b>Kotula Marzena</b>	<b>X</b>		
<b>11.</b>	<b>Majewska Monika</b>	<b>X</b>		
<b>12.</b>	<b>Prusinowski Roman</b>	<b>X</b>		
<b>13.</b>	<b>Rekruciak Rafał</b>	<b>X</b>		
<b>14.</b>	<b>Skweres Marcin</b>	<b>X</b>		
<b>15.</b>	<b>Szeląg Katarzyna</b>	_____	_____	_____



