

**UCHWAŁA NR XXIII/162/21
RADY GMINY NUR**

z dnia 16 lipca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nur w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Nur

Adam Murawski

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nur

Rozdział 1.

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

§ 1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem lub podnajem na czas nieoznaczony na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 2. Lokal socjalny może być oddany w najem na rzecz osób, których udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3.1. Na wniosek najemcy, Wójt Gminy może udzielić obniżki czynszu najmu z uwagi na kryteria dochodowe.

2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, kiedy wysokość miesięcznego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poniższych poziomów:
 - a) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 75% najniższej emerytury;
 - b) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 50% najniższej emerytury, przypadającej na członka gospodarstwa gospodarstwa domowego.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w mieszkaniu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
- 3) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym bez dostępu do:
 - a) źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby poza budynkiem,
 - b) oświetlenia naturalnego i elektrycznego,
 - c) możliwości ogrzewania,
 - d) możliwości zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

- 4) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które nie jest dostosowane do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim;
- 5) pozbawienie mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

Rozdział 3.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) stale zamieszkują na terenie gminy od 5 lat,
- 2) osiągają niskie dochody i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych niespełniających wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały,
- 3) utraciły mieszkanie w skutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 4) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- 5) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego należy się osobom, które:

- 1) nie dysponują samodzielnym lokalem mieszkalnym i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
- 2) są osobami bezdomnymi, tzn. okresowo lub stale nie są zdolne własnym staraniem zapewnić sobie schronienia spełniającego minimalne warunki pozwalające uznać je za pomieszczenia mieszkalne.

Rozdział 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

§ 7. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach ustala się następująco:

- a) zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami może być dokonywana na wniosek osób zainteresowanych i wyłącznie za zgodą Wójta, wyrażoną w formie pisemnej,
- b) nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej, niż 10m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5m² w gospodarstwie wieloosobowym powierzchni łącznej pokoi,
- c) zamianie podlegają lokale wolne od zadłużeń.

3. Najemca lokalu, który nie reguluje własnych zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu może być zaoferowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

Rozdział 5.

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

§ 8.1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku w Urzędzie Gminy Nur.

2. Wniosek powinien zawierać:

- a) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,

- b) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
 - c) dochód członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
 - d) określenie obecnych warunków mieszkalnych.
3. Do wniosku dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym, o których mowa w art. 21d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Wnioski będą rozpatrywane tylko wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolne mieszkanie.
5. W celu zapewnienia kontroli społecznej przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, Wójt Gminy Nur powołuje Komisję.
6. Decyzję o wynajęciu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podejmuje Wójt Gminy Nur, po zasięgnięciu opinii Komisji.
7. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu Wójt Gminy Nur może odmówić wynajęcia lokalu, jeżeli:
- a) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe,
 - b) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Nur.

Rozdział 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

- § 9.** Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
- a) osoby, które udokumentują zamieszkiwanie z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadzenie wraz z nim wspólnego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej ostatnich 3 lat,
 - b) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest zrealizowane porozumienie o spłacie zadłużenia co najmniej w ½ ilości spłaconych rat,
 - c) spełniają kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.

Rozdział 7.

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

§ 10. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 11. Z uwagi na brak zamiaru przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, nie ustala się zasad ich przeznaczania na te zadania.

Nur, dn.: 16 lipca 2021 r.

8

**7. Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nur**

GŁOSOWAŁO: **15**

głosowało ZA: **15**

głosowało PRZECIW: **0**

WSTRZYMAŁO się: **0**

LP.	Nazwisko i Imię	jak głosował
1	Bielik Krzysztof	głosował ZA
2	Bogucki Grzegorz	głosował ZA
3	Godlewski Stanisław	głosował ZA
4	Góral Jarosław	głosował ZA
5	Jadczak Andrzej	głosował ZA
6	Jańczuk Edward	głosował ZA
7	Kamiński Józef	głosował ZA
8	Kombór Ryszard	głosował ZA
9	Kowalczyk Remigiusz	głosował ZA
10	Murawski Adam	głosował ZA
11	Norberczuk Dariusz	głosował ZA
12	Stańczuk Emilia	głosował ZA
13	Stpiczyński Grzegorz	głosował ZA
14	Tchórznicki Janusz	głosował ZA
15	Tymiński Dariusz	głosował ZA

PRZEWODNICZĄCY RADY

Adam
Murawski