

UCHWAŁA NR XLI/283/2022

**RADY GMINY
NOWOGRÓDEK
POMORSKI**

z dnia 29 listopada 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogródek Pomorski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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 2022 r. poz. 172), uchwala się, co następuje:

§1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogródek Pomorski w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały kwalifikacje wniosków o przydział lokalu mieszkalnego.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowogródek Pomorski.

§4. Traci moc uchwała Nr XXVIII/167/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogródek Pomorski.

§5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

A. Rutkowska
Angelika Rutkowska

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NOWOGRÓDEK POMORSKI

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała ma zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogródek Pomorski, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172) reguluje:

1. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogródek Pomorski.
2. Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.
3. Termin składania wniosków.
4. Termin rozpatrzenia wniosków.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172);
2. Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca r.o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.);
3. Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.);
4. Najniższej emeryturze- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
5. Kryteriach dochodowych należy przez to rozumieć:
 - a) przy lokalu socjalnym - to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego i zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
 - 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

b) przy lokalu mieszkalnym - to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 3

1. W przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego rodziny najemcy, następuje po uprzednim pisemnym wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Nowogródek Pomorski obniżeniu stawki czynszu, uwzględniające wysokość dochodów w gospodarstwie domowym tj.:
 - a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżki stawki czynszu udziela się na okresy dwunastomiesięczne.
3. Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy pisemne zawiadomienie o przyznaniu lub odmowie przyznania obniżki.
4. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca, w którym przyznano obniżkę.
5. W przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności czynszowych i innych opłat za używanie lokalu, przyznana obniżka podlega wstrzymaniu do czasu uregulowania zaległości. Jeżeli uregulowanie należności nie nastąpi w ciągu jednego miesiąca od dnia wezwania do zapłaty, przyznana obniżka czynszu wygasa.
6. W przypadku określonym w ust. 5 najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności czynszowych i innych opłat za używanie lokalu w wysokości sprzed przyznania obniżki. Kwota czynszu w wysokości sprzed przyznania obniżki, obejmuje również okres zaległości i wezwania do zapłaty określony w ust. 5.

§ 4

1. Wójt Gminy Nowogródek Pomorski powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową jako organ doradczy Wójta.
2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu przyjętego przez Radę Gminy.
3. Zadaniem Komisji jest sprawdzenie warunków mieszkaniowych oraz opiniowanie wniosków osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 5

Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikują się osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego i zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:

- a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6

Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikują się w pierwszej kolejności osoby:

1. Zamieszkałe w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub w budynkach, w których występuje stan zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców bez względu na dochód rodziny i powierzchnię mieszkalną przypadającą na członka rodziny.
2. Osoby pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej; katastrofy budowlanej lub innych czynników zewnętrznych bez względu na kryterium dochodu, (jeżeli mieszkania te należały do mieszkaniowego zasobu gminy).
3. Osoby opuszczające placówki socjalizacyjne w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, jeżeli ich dochód nie przekracza poziomu określonego w § 3 pkt 5 lit. b, uchwały i nie ma możliwości ich powrotu do miejsca poprzedniego pobytu stałego z uwagi na sytuację mieszkaniową i rodzinną.

Rozdział 3

Zasady wynajmowania lokali socjalnych na czas oznaczony

§ 7

Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony kwalifikują się osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego i zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8

Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony kwalifikują się w pierwszej kolejności osoby:

1. Bezdomne przebywające w schroniskach dla bezdomnych, noclegowniach, domach samotnej matki.
2. Dotknięte przemocą w rodzinie, jeśli okoliczność ta jest udokumentowana;
3. Przebywające w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla ofiar przemocy, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia.
4. Nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
5. Pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
6. Opuścili dom dziecka, rodziny zastępcze a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Nowogródek Pomorski i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania;
7. Bezdomne i udowodnią pobyt stały na terenie Gminy Nowogródek Pomorski wynoszący co najmniej 5 lat.
8. Zamieszkujące w lokalach, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m²

§ 9

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 5 lat.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej terminu, można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w niedostatku.
3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego jak dla osób znajdujących się w niedostatku, jednaknie więcej jak dla osób o niskich dochodach Gmina Nowogródek Pomorski, na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony po uprzednim wyłączeniu lokalu z zasobu lokali socjalnych.
4. Osoby pozbawione tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, mogą wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

Rozdział 4

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

§ 10

Osoby bliskie pozostające w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę i rozwiązaniu umowy najmu mogą wstąpić w stosunek najmu, jeżeli lokal jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, a opłaty są wnoszone w terminie. Prawo to nie przysługuje, jeżeli najemca przeniósł się do lokalu, do którego przekwaterowanie wszystkich dotychczasowo zamieszkałych osób nie spowoduje nadmiernego przegęszczenia- poniżej 5 m² powierzchni pokoi. Jeżeli w lokalu pozostały dzieci najemcy mogą oni wynająć lokal na zasadzie współnajmu.

§ 11

Jeżeli osoby bliskie nie spełniają wymogu określonego w § 9 Wójt upoważniony jest do wyznaczenia dodatkowego terminu na ich wykonanie. Termin ten nie może przekraczać 3 miesięcy. W przypadku dotrzymania warunków określonych w niniejszym paragrafie osoby bliskie zamieszkujące bez tytułu prawnego mają obowiązek opuszczenia lokalu w terminie 6 miesięcy.

§ 12

Osoby nie wymienione w § 3 pkt 6 niniejszej uchwały, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 § 1 k.c. są zobowiązane do opuszczenia lokalu w terminie do 6 miesięcy.

Rozdział 5

Zamiana lokali

§ 13

Potrzeby mieszkaniowe osób posiadających samodzielne mieszkania zaspokajane będą w drodze zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi.

§ 14

Wzajemna zamiana lokali pomiędzy osobami zainteresowanymi wymaga ich porozumienia oraz uzyskania zgody na zawarcie umów najmu z dysponentami tych lokali. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu na rzecz gminy w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 15

Zamiana polegająca na dostarczeniu lokalu wolnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może być zrealizowana w pierwszej kolejności, jeżeli za zamianą przemawiają szczególnie ważne względy, są to:

- a) trwałe i widoczne kalectwa wymagające korzystania przez najemcę lub osoby z nim zamieszkujące z wózka inwalidzkiego,
- b) występowanie nadmiernego przegęszczenia, tzn. mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na jedną osobę.

§ 16

Niedopuszczalna jest zamiana na większy i wyżej czynszowany lokal, jeżeli w lokalu dotychczasowym w okresie ostatnich 12 miesięcy wystąpiło zadłużenie przekraczające 2 miesiące.

Rozdział 6

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

§ 17

Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu, przy czym pierwszy przetarg winien być ograniczony do mieszkańców ujętych w rejestrze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony. Stawkę wyjściową czynszu ustala się jak za pozostałe lokale mieszkalne.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych na czas oznaczony

§ 18

1. Wnioskodawca ubiegający się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub socjalnego składa wypełniony wniosek w terminie do końca sierpnia każdego roku i załącza:
 - a) Dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Nowogródek Pomorski;
 - b) Zaświadczenie dotyczące osiągniętych dochodów;
 - c) Oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2019 poz. 1781) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.

2. Wnioski składa się w sekretariacie Urzędu Gminy Nowogródek Pomorski.
3. Wnioski złożone po terminie, o którym mowa jest w ust. 1, rozpatrywane będą w roku następnym.
4. Złożenie przez wnioskodawcę zaświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem odrealizacji wniosku.

§ 19

Wójt Gminy Nowogródek Pomorski raz na rok podaje do publicznej wiadomości osoby zakwalifikowane do najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Umieszczenie w rejestrze nie jest jednoznaczne z wydaniem skierowania o najem lokalu mieszkalnego i nie zobowiązuje gminy do zapewnienia mieszkania w określonym terminie. W okresie oczekiwania na wskazanie konkretnego lokalu do zasiedlenia wnioski osób zakwalifikowanych o najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego podlegają weryfikacji. Z powyższego wyłączone są wnioski osób, którym prawo do lokalu socjalnego przyznał sąd. Weryfikacja winna być przeprowadzona do 15 października każdego roku. W przypadku zmiany sytuacji mieszkaniowej i materialnej i nie spełniania kryteriów kwalifikujących do najmu osoba zostaje skreślona z rejestru. Decyzję o tym podejmuje Wójt.

Rozdział 8 Postanowienia końcowe

§ 20

Wójt Gminy Nowogródek Pomorski przedkłada do końca I kwartału każdego roku Radzie Gminy Nowogródek Pomorski sprawozdanie z realizacji niniejszej uchwały za rok poprzedni.

§ 21

Traci moc uchwała Nr XXVIII/167/14 Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Nowogródek Pomorski. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz.972).

§22

Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego

Nazwisko i imię....., dn.
Adres korespondencyjny
.....
.....
Telefon.....

Urząd

Wniosek o najem lokalu.....

socjalny - mieszkalny

I. Wnioskodawca

1. Imię i nazwisko

.....

2. Data urodzeniastan cywilny

3. Adres i data zameldowania na pobyt stały

.....
.....

4. Posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego – podać adres lokalu

.....
.....

5. Miejsce zatrudnienia i wysokość osiąganych dochodów:

a) brutto

.....

(obowiązkowo potwierdzone przez zakłady pracy)

b) brutto pomniejszone o składki ZUS i k.u.p.

.....

(obowiązkowo potwierdzić przez zakłady pracy) pkt a i b)

6. Niepełnosprawność*

.....

II. Współmałżonek (konkubina, konkubent)

1. Imię i nazwisko

2. Data urodzenia

3. Adres i data zameldowania na pobyt stały

4. Posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego – podać adres lokalu

5. Miejsca i wysokość osiągniętych dochodów:

a) brutto
(obowiązkowo potwierdzone przez zakłady pracy)

b) brutto pomniejszone o składki ZUS i k.u.p.
(obowiązkowo potwierdzone przez zakłady pracy)

6. Niepełnosprawność*

III. Osoby ubiegające się o uprawnienie do wspólnego zamieszkiwania w lokalu (np. dzieci, bądź osoby pozostające pod opieką wnioskodawcy)

Imię i nazwisko	Data urodzenia	Dochód a) brutto b) brutto pomniejszone o składki ZUS i k. u. p. (potwierdzone stosownym dokumentem)

Niepełnosprawność*

Zgodnie z przepisami regulującymi najem lokali z zasobów gminy tj. ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172)
lokale socjalne –

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art.14 ust.1 Ustawy może zostać osoba nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu, której dochody brutto w gospodarstwie domowym w 3-miesięcznym okresie poprzedzającym najem nie przekraczały 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadku orzeczenia przez sąd uprawnień do lokalu socjalnego, umowę na taki lokal zawiera się w pierwszej kolejności .

3. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczany i można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadnionej na zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2.

Lokale mieszkalne

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba zamieszkująca w lokalu, w którym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na uprawnioną do zamieszkania osobę i osiągnęły dochody brutto w gospodarstwie domowym w okresie 3- miesięcznym poprzedzającym złożenie wniosku w granicach 75-150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 30-120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

O lokal mieszkalny z zasobów mieszkaniowych gminy mogą ubiegać się pełnoletni wychowankowie opuszczający Dom Dziecka lub wychowujący się w rodzinach zastępczych, o ile spełniają kryterium osiąganego dochodu w gospodarstwie domowym, o którym mowa w § 5 i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowani na pobyt stały.

*dotyczy osób niepełnosprawnych (podać imię i nazwisko) całkowicie niezdolnych do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego – fakt ten należy udokumentować.

Kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Art. 233 ust. 1 Kodeksu Karnego.

.....
(podpis wnioskodawcy)

