

**UCHWAŁA NR XXXIV/462/2017  
RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY**

z dnia 26 stycznia 2017 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm. ) i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Nidzica;
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Nidzicy;
- 3) 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 2016 r. poz.1610);
- 4) 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 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 5) najniższej emeryturze- należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych ( Dz. U. z 2016 r. poz. 887 z późn. zm.);
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkania wywodzą z prawa tej osoby;
- 7) lokalu – należy rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2016 r. poz.1610);
- 8) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2016 r. poz.1610);
- 9) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Nidzica;
- 10) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć organ opiniująco-weryfikujący, powołany przez Burmistrza Nidzicy do prowadzenia społecznej kontroli spraw z zakresu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica;
- 11) uchwale – należy przez rozumieć niniejszą uchwałę.

**Rozdział 2.**

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

**§ 2.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które:

- 1) utraciły lokal w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;

- 2) muszą opróżnić lokal na skutek konieczności dokonania rozbioru, kapitalnego remontu bądź modernizacji budynku lub lokalu;
- 3) zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego w związku z nie przedłużeniem na kolejny okres umowy najmu lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodów i osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 3. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą, z którą uprzednio została rozwiązana umowa z przyczyn zadłużenia z tytułu nie terminowego uiszczania czynszu i innych opłat, w ramach przywrócenia tytułu prawnego do odpłatnego używania lokalu mieszkalnego.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu o której mowa w ust. 1 jest całkowita spłata zaległości podstawowych i ubocznych, bieżące regulowanie odszkodowania i innych opłat z tytułu bezumownego używania lokalu i przestrzeganie art. 13 ustawy.

§ 4. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom, w stosunku do których zostały orzeczone wyroki eksmisyjne, opatrzone w klauzulę wykonalności.

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. Osoba kwalifikuje się do poprawy swoich warunków mieszkaniowych, jeśli zamieszkuje w lokalu:

- 1) w którym, na osobę przypada nie więcej niż 10m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie domowym jednoosobowym lub nie więcej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) który, nie stanowi mieszkania w rozumieniu § 3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

### **Rozdział 4.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

§ 6. Najemcą lokalu na czas nieoznaczony może zostać osoba, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie więcej niż 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jego aktualizacji.

§ 7. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wynosi nie więcej niż 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie więcej niż 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku lub jego aktualizacji.

§ 8. Ustalając wysokość dochodu, uwzględnia się średnią z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego lub jego aktualizacji.

§ 9. Lokale socjalne wynajmuje się na czas oznaczony na okres 2 lat.

§ 10. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na kolejny okres na pisemny wniosek osób, którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i osiągają dochody o których mowa w § 7. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli osoby te nie zalegają w terminowym uiszczaniu czynszu i innych opłat, nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

§ 11. 1. Gmina może wyrazić zgodę na oddanie przez najemcę w podnajem lokalu mieszkalnego lub jego części w przypadku kiedy najemca nie ma zaległości czynszowych, podjął pracę, naukę bądź jest leczony poza miejscem zamieszkania lub przebywał w placówkach pomocy społecznej.

2. Zgodę na podnajem lokalu mieszkalnego wyraża Burmistrz Nidzicy na pisemny wniosek najemcy i osoby zainteresowanej podnajmem. Osoba ta powinna spełniać kryterium dochodowe określone w § 6.

3. Umowa na podnajem zawierana jest na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na kolejny okres.

§ 12. Na wniosek najemcy uzyskującego niskie dochody w swoim gospodarstwie domowym, Gmina może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, poprzez obniżenie stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego do wysokości stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> lokalu socjalnego. Do określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą obniżkę czynszu mają zastosowanie kryteria dochodowe określone w § 7.

#### **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.**

§ 13. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony, na podstawie złożonych wniosków o zamianę w ramach tzw. wzajemnej zamiany lokali pomiędzy najemcami.

§ 14. Przedmiotem zamiany może być wolny lokal będący w dyspozycji Gminy na podstawie wniosku złożonego przez najemcę w ramach tzw. zamiany z urzędu.

§ 15. Zasady zamiany lokali określone w §13 i §14 mają zastosowanie do zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Nidzica a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład innego zasobu mieszkaniowego. W tej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lokalu wchodzącego w skład innego zasobu mieszkaniowego.

§ 16. Zamiana lokali o których mowa w §13 i §14 wymaga pisemnej zgody Burmistrza Nidzicy. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokalu jest brak zaległości w terminowym uiszczaniu czynszu i innych opłat.

#### **Rozdział 6.**

#### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

§ 17. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica, składa wypełniony formularz wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego w Urzędzie Miejskim w Nidzicy.

2. Wnioski o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych podlegają rejestracji oraz wstępnej weryfikacji pod względem formalnym zgodnie z przyjętymi kryteriami określonymi w uchwale.

3. Wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie o wyniku wstępnej oceny wniosku oraz informowany o aktualnej sytuacji mieszkaniowej w zakresie realizacji przez Gminę potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty mieszkaniowej.

4. Zakwalifikowane wstępnie wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

5. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Nidzicy, określając jej skład osobowy i regulamin pracy.

#### **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.**

§ 18. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwały z nim w tym lokalu przez okres 5 lat poprzedzających jego śmierć, legitymując się stałym zameldowaniem i są osobami pełnoletnimi oraz nie ma innych osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu wymienionych w art. 691 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.).

§ 19. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, są zstępными, wstępnymi, osobami przysposobionymi, pełnoletnim rodzeństwem, stale zamieszkującym z nim w tym lokalu przez okres 5 lat poprzedzających datę opuszczenia lokalu.

§ 20. Osoby, o których mowa w §18 i §19 muszą spełniać kryterium dochodowe określone w §6 uchwały a w lokalu nie występują zaległości czynszowe.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 21. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem:

- 1) osobie, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 10 osób;
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się od 5 do 8 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany.

§ 22. W uzasadnionych przypadkach może być zawarta umowa najmu z osobą, której gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób niż określona w § 21, jeżeli przyznanie lokalu byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie uzasadnione.

#### **Rozdział 9.**

##### **Postanowienia końcowe.**

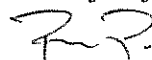
§ 23. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 24. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XLVII/472/2002 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 07 czerwca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej



**Paweł Przybyłek**