

**UCHWAŁA NR XXXV/278/21  
RADY GMINY NOWE OSTROWY**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nowe Ostrowy**

Na podstawie 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. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Ostrowy, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Ostrowy.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr XXIX/171/2009 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 22 kwietnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2009 r., Nr 154, poz. 1484).

**§ 4.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Olesiński**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Ostrowy**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Ostrowy, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Nowe Ostrowy.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Nowe Ostrowy przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także na lokale zamienne, lokale o najmie socjalnym i pomieszczenia tymczasowe w wypadkach przewidzianych w ustawie.

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

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów – oznacza to 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 2021 r. poz. 11, 1243);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – oznacza to lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 3) Wójcie – oznacza to Wójta Gminy Nowe Ostrowy;
- 4) Gminie – oznacza to Gminę Nowe Ostrowy;
- 5) gospodarstwie domowym – oznacza to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) dochodzie - oznacza wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz podatku dochodowego od osób fizycznych. Do dochodu nie wlicza się zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego;
- 7) zarządcy – oznacza to osobę lub jednostkę sprawującą zarząd nad nieruchomością;
- 8) Komisji – oznacza to Gminną Komisję Mieszkaniową powołaną odrębnym Zarządzeniem Wójta Gminy Nowe Ostrowy.

### **Rozdział 2.**

#### **Kryteria oraz 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.** O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu zawiera się w przedziale:

- a) powyżej 150% do 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) powyżej 80% do 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 3) są mieszkańcami Gminy Nowe Ostrowy, przy czym warunek ten nie dotyczy byłych mieszkańców Gminy Nowe Ostrowy tj. osób pełnoletnich opuszczających placówkę opiekuńczo-wychowawczą, dom dla matek z małymi dziećmi, schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy oraz inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, nie mających zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie nie później niż 12 miesięcy od osiągnięcia pełnoletniości.

**§ 4. 1.** O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwoje;
- 2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o najem lokalu nie przekracza:
  - a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się ponadto z osobami, którym przyznane zostało prawo do najmu socjalnego lokalu w prawomocnym wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu.

**§ 5. 1.** Wysokość średniego, miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, ustala się w wysokości nie przekraczającej:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury – skutkuje obniżką czynszu o 10%;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury – skutkuje obniżką czynszu o 10%.

2. Obniżki o której mowa w ust. 1 dokonuje Wójt Gminy Nowe Ostrowy na pisemny wniosek złożony przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy.

3. Wniosek o którym mowa w ust. 2 musi zawierać deklarację o wysokości dochodów, o których mowa w § 2 pkt. 6, wszystkich członków gospodarstwa domowego.

4. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępniania na żądanie Gminy, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych oraz ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.

5. Wnioskodawca, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie Gminy dokumentów, o których mowa w ust. 4, obniżki czynszu nie udziela się.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 6.** Umowy najmu lokalu mogą być zawierane z osobami, których warunki zamieszkiwania kwalifikują się do ich poprawy. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę zamieszkałą wynosi mniej niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych mniej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

- 3) zamieszkujące w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 7. 1.** Uprawnionymi do najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz do najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności są osoby które:

- 1) opuszczają Dom Dziecka i zakłady poprawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości o ile nie mają możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwały poprzednio lub ich potrzeby mieszkaniowe nie zostały w inny sposób zaspokojone;
- 2) utraciły dotychczasowy lokal w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) posiadają tytuł prawny do lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku;
- 4) zamieszkują z osobą skazaną prawomocnym wyrokiem za znęcanie się nad wnioskodawcą (jego rodziną), bądź zmuszane są do opuszczenia mieszkania, z uwagi na niemożliwość dalszego zamieszkiwania wspólnie z osobą skazaną za znęcanie się.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 muszą spełniać kryteria dochodowe, o których mowa odpowiednio w § 3 i 4.

#### **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**

**§ 8. 1.** W ramach poprawy warunków mieszkaniowych dopuszcza się dokonywanie zamian lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, na wniosek najemcy lokalu, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Wynajmującego w przypadku, jeżeli jest to zamiana:

- 1) na lokal o większej powierzchni mieszkalnej – ze względu na nadmierne zaludnienie, tj. mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi przypadającej na osobę, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych mniej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej – ze względu na sytuację rodzinną najemcy lub zbyt wysokie koszty utrzymania lokalu;
- 3) na inny lokal – ze względu na:
  - a) wiek lub stan zdrowia lub sytuację społeczną najemcy lub członka jego rodziny, uzasadniające konieczność zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego,
  - b) dostosowania struktury lokalu do sytuacji (struktury) rodzinnej wnioskodawcy.

2. Osoby wymienione w ust. 1 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3 niniejszej uchwały – w przypadku osób ubiegających się o zmianę na lokal mieszkalny lub lokal określony w § 4 niniejszej uchwały – w przypadku osób ubiegających się o zmianę na lokal z najmem socjalnym.

3. Osoby ubiegające się o zmianę lokalu wynikającą z przestanek opisanych w ust. 1 pkt. 3 zobowiązane są do udokumentowania zaistnienia opisanych przestanek.

4. Zamiana lokalu w zamian za pozostawienie lokalu dotychczasowego odbywa się w przypadku dysponowania przez Gminę wolnym lokalem.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach najemca lokalu może ubiegać się o zgodę na powiększenie dotychczasowego lokalu poprzez przyłączenie lokalu przyległego lub jego części.

**§ 9.** Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Nowe Ostrowy mogą dokonywać wzajemnych zamian zajmowanych przez siebie lokali, jak również tych lokali na lokale pozostające w dyspozycji innych niż Gmina podmiotów po uzyskaniu pisemnej zgody obu ich właścicieli.

**§ 10.** Zamiana o której mowa w § 8 i 9 lokalu jest możliwa tylko wtedy gdy:

- 1) na dzień spisania umowy nie występują zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu;
- 2) wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu przeprowadzą się do lokalu uzyskanego w wyniku zamiany.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 11.** 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy składają wniosek do Wójta Gminy Nowe Ostrowy, którego wzór określony zostanie zarządzeniem Wójta Gminy Nowe Ostrowy.

2. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami i warunkami określonymi w uchwale, której dokonuje Wójt Gminy Nowe Ostrowy po zasięgnięciu opinii Komisji, tworząc projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Urząd o zmianie adresu korespondencji oraz o zmianie swojej sytuacji rodzinnej, materialnej i mieszkaniowej, które wpływają na rozpatrywanie wniosku.

4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni.

5. Złożenie niekompletnego wniosku, pomimo otrzymania wezwania do uzupełnienia lub wniosku, który nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale bądź zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie niezbędnym do zawarcia umowy najmu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

**§ 12.** 1. Społeczną kontrolę w sprawie opiniowania wniosków o najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nowe Ostrowy sprawuje Gminna Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Nowe Ostrowy.

2. Do zadań Komisji należy m.in.:

- 1) ocena warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o najem lokalu w zasobach mieszkaniowych Gminy Nowe Ostrowy poprzez przeprowadzanie wizji lokalnych;
- 2) opiniowanie wniosków o najem lokalu w zasobach mieszkaniowych Gminy Nowe Ostrowy;
- 3) opiniowanie projektów list osób zakwalifikowanych do najmu lokali;

4) opiniowanie uwag i zastrzeżeń składanych przez mieszkańców Gminy Nowe Ostrowy dotyczących projektów list osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali.

**§ 13.** 1. Osoby spełniające warunki określone w § 3 i 4 niniejszej uchwały ujmuje się w projektach list osób, z którymi umowa najmu lokali mieszkalnego może być zawarta, odrębnie dla lokali przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony oraz najem socjalny według kolejności ustalonej na podstawie kryteriów określonych przez Wójta Gminy Nowe Ostrowy w formie zarządzenia.

2. W ramach kontroli społecznej, projekty list, o których mowa w ust. 1, po uprzednim zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Nowe Ostrowy, poddawane są kontroli społecznej i podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy do dnia 31 sierpnia i ostatniego dnia lutego każdego roku na okres 14 dni. W tym terminie mogą być zgłaszane w formie pisemnej uwagi i zastrzeżenia do projektów list przez mieszkańców Gminy Nowe Ostrowy.

3. Wójt Gminy Nowe Ostrowy po rozpatrzeniu zaopiniowanych przez Komisję uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 2, zatwierdza ostateczne listy osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali.

4. Listy, o których mowa w ust. 3 podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.

**§ 14.** 1. Weryfikacja danych zawartych we wniosku, może nastąpić w dowolnym momencie jego procedowania, nie rzadziej jednak niż raz na 3 lata.

2. Przy weryfikacji wniosku pod uwagę bierze się dochody z 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym dokonuje się weryfikacji danych zawartych we wniosku.

3. Stwierdzenie niespełniania warunków określonych w § 3 i 4 niniejszej uchwały powoduje nieujęcie bądź skreślenie z projektu listy/listy.

**§ 15.** Dopuszcza się po zaopiniowaniu przez Komisję przekwalifikowanie wniosków osób umieszczonych w projekcie listy/liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony na projekt listy/listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i odwrotnie, jeżeli kryteria dochodowe zmieniły się, a pozostałe uwarunkowania pozostały bez zmian.

## **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**

**§ 16.** 1. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany lokal, jeżeli spełnią warunki zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie Nowe Ostrowy w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 1 miesiąc i nie dłuższym niż 3 miesiące.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

5. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 3 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem, dostawą wody, dostawą energii, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i innych.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 17.** 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien w miarę możliwości technicznych pozwalać na swobodne wykonywanie czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez osobę niepełnosprawną, w szczególności poprzez możliwość:

- 1) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 2) wyrównania poziomu podłóg;
- 3) wyposażenia lokalu w brodzik.

2. Wielkość, struktura, wyposażenie w instalacje techniczne oraz położenie lokalu w budynku powinny uwzględniać w szczególności potrzeby osoby:

- 1) poruszającej się na wózku inwalidzkim;
- 2) poruszającej się przy użyciu sprzętu pomocniczego, takiego jak kule ortopedyczne, balkoniki;
- 3) której niepełnosprawność wymaga zamieszkania w oddzielnym pokoju.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 18.** Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowych Ostrowach może zwrócić się do Wójta Gminy Nowe Ostrowy o przeznaczenie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Ostrowy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.).

## **Rozdział 10.**

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

**§ 19.** 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Ostrowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, mogą być oddawane w najem rodzinom wielodzietnym, których stały dochód zapewnia pokrycie kosztów wynajmu lokalu.

2. W przypadku, gdy żaden z wnioskodawców nie spełnia warunków określonych w ust. 1, wolne lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem w zamian za czynsz określony w drodze publicznego przetargu.

3. Stawka czynszu ustalona zgodnie z ust. 2 nie może być niższa od stawki czynszu ustalonej zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, w całym okresie obowiązywania umowy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Olesiński**

## **Uzasadnienie**

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Nowe Ostrowy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Olesiński**