

**Uchwała Nr VI/46/2007
RADY MIEJSKIEJ W NAKLE NAD NOTECIĄ
z dnia 22 lutego 2007r.**

w sprawie: „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nakła nad Notecią.”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zmianami/.

**RADA MIEJSKA
uchwała co następuje:**

§ 1

Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nakła nad Notecią” stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakła nad Notecią.

§3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

RADCA PRAWNY

Tomasz Sobiecki

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Andrzej Redynak

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nakło nad Notecią

Rozdział I Postanowienia ogólne

- § 1 Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne i socjalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy co najmniej 5 lat i którzy zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych, nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego.
- § 2 Do prowadzenia spraw dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uprawniona - powołana jest **Komisja d/s Rozdziału Mieszkań** oraz referent do spraw lokalowych i dodatków mieszkaniowych.
- § 3 Komisja d/s Rozdziału Mieszkań działa na podstawie regulaminu pracy zatwierdzonego przez Burmistrza M i G.
- § 4 Ostateczne decyzje o przydzieleniu bądź odmowie przydzielenia lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Nakło n/Not.
- § 5 Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy sprawowany jest przez Nakielską Administrację Domów Mieszkalnych spółka z o. o.
- § 6 Umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego na podstawie skierowania Burmistrza Miasta i Gminy Nakło n/Not spisuje Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych w Nakle n/Not.
- § 7 Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali na czas wykonywania stosunku pracy.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w podnajem lokalu na czas nieokreślony i lokalu socjalnego oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu

- § 8 Najemcą lub podnajemcą lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony może zostać osoba, rodzina nie posiadająca samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego (określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych) w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:
- a) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury.
- § 9 Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, rodzina nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu oraz jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego (określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych) w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury.

§ 10 O obniżkę czynszu mogą ubiegać się jedynie najemcy lokali zamieszkujący w zasobach gminy, których średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale. Za dochód do udzielenia obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu obowiązujących przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz.734 z późn. zm.).

§ 11 Obniżki czynszu udziela się najemcy w drodze oświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy o obniżeniu czynszu na okres 12 miesięcy, wydanego nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Burmistrza.

§ 12 Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż **50%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) nie więcej niż **40%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- c) nie więcej niż **30%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż **50%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) nie więcej niż **40%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- c) nie więcej niż **30%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 13 Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) zamieszkującym w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) najemcy mieszkającemu w lokalu nie nadającym się na pobyt stały ludzi w wyniku zdarzenia losowego,
- 3) posiada stałe zameldowanie na terenie gminy co najmniej przez okres ostatnich 5 lat,
- 4) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 5) najemcy będącemu osobą niepełnosprawną, najemcy prowadzącemu wspólne gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną,
- 6) najemcy mieszkającemu w lokalu będącym w złym stanie technicznym,
- 7) znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych

Rozdział IV

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

- § 14 Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego bądź socjalnego będą kwalifikowane do zawarcia umowy w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:
- 1) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika zaludnienia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne),
 - 2) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (niepełnosprawność, niezdolność do samodzielnej egzystencji, szczególne zalecenia lekarskie, choroby przewlekłe),
 - 3) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokość dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego, możliwości finansowych wynajęcia mieszkania na wolnym rynku),
 - 4) innych czynników niż wymienione w pkt. w/w, w tym o charakterze losowym.
- § 15 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony przysługuje osobom i rodzinom spełniającym warunki:
- 1) w których zamieszkuje osoba przewlekle chora lub niepełnosprawna, którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub kapitalnego remontu budynku /lokalu/ dotychczas zajmowanego,
 - 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o niższym standardzie i mniejszej powierzchni,
 - 3) o długoletnim okresie wyczekiwania,
 - 4) zamieszkującym w budynkach nie nadających się do zamieszkiwania ze względu na zawilgocenie, zagrzybenie,
 - 5) utraciły lokal w wyniku katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych.
- § 16 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:
- 1) wyczekującym na lokal z tytułu wyroku sądowego,
 - 2) oczekującym na lokal socjalny, z uwagi na trudną sytuację materialną ,
- § 17. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinną i mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności, Burmistrz Miasta i Gminy może w porozumieniu z Komisją d/s Rozdziału Mieszkań zmienić kolejność zawarcia umowy, o których mowa wyżej.

Rozdział V

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

- § 18 Najemca może dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny za pisemną zgodą wynajmującego w zasobach gminnych oraz innych zasobach mieszkaniowych.
- § 19 Nie zezwala się na dokonanie zamiany gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi lub zamiana może zagrozić interesowi społecznemu.

- § 20 Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w jej wyniku wynajmujący uzyska samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej.
- § 21 Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim, mogą ubiegać się o wymianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.
- § 22 Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z:
- 1) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 2) lokatorami mieszkań, z których jeden należy do mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 3) właścicielami lokali mieszkalnych.
- § 23 Dokonanie zamiany wymaga zgody Burmistrza Miasta i Gminy.
- § 24 Burmistrz Miasta i Gminy nie wyrazi zgody na zmianę, jeżeli byłaby sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy

- § 25 Wniosek o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy kierowany jest do Burmistrza Miasta i Gminy Nakło n/Not. wg opracowanego wzoru (wzór wniosku stanowi załącznik).
- § 26 Wstępnej weryfikacji (dochody, niezaspokojone potrzeby i notatka z wizji lokalnej) dokonuje Komisja d/s Rozdziału Mieszkań na odbywanych posiedzeniach.
- § 27 Zebrany materiał wraz z wnioskiem i propozycją jego załatwienia oraz protokół z posiedzenia Komisja d/s Rozdziału Mieszkań przekazuje Burmistrzowi Miasta i Gminy celem zatwierdzenia.
- § 28 Decyzję w sprawie sposobu załatwiania wniosku podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Nakło n/Not.
- § 29 Po podjęciu decyzji Burmistrz Miasta i Gminy przekazuje wniosek wraz z informacją o jego załatwieniu na stanowisko merytorycznie odpowiedzialne za prowadzenie spraw lokalowych celem ostatecznego załatwienia.
- § 30 Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawny jest też wybór osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane.
- § 31 Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.
- § 32 Ocenione przez Komisję d/s Rozdziału Mieszkań i Burmistrza Miasta i Gminy wnioski są szeregowane w wykazy zwane "listą przydziału mieszkań", które sporządzane są odrębnie dla lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas nieokreślony.

Sporządzone alfabetycznie listy przydziału lokali mieszkalnych na czas nieokreślony oraz lokali socjalnych **wywieszane są na tablicy ogłoszeń** na okres jednego miesiąca.

- § 33 W tym okresie zainteresowani mają prawo składania zastrzeżeń, które powinny być rozpatrzone przez Komisję d/s Rozdziału Mieszkań.
- § 34 Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub lokalu socjalnego jest umieszczenie osoby ubiegającej się o lokal na liście przydziału mieszkań.
- § 35 Jeżeli osoba (rodzina) ujęta na liście przydziału mieszkań w danym roku nie otrzyma przydziału lokalu mieszkalnego, powinna do 25 października danego roku złożyć ponowny wniosek z aktualnymi warunkami mieszkaniowymi i finansowymi.
- § 36 Brak aktualizacji wniosku w podanym terminie spowoduje odmowę ujęcia na liście na kolejny rok.
- § 37 Informacja o sposobie załatwienia wniosku powinna być przesłana wnioskodawcy do 31 grudnia danego roku.

Rozdział VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez głównego najemcę lub nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy

- § 38 Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które zamieszkują w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub osobami, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą do chwili śmierci i nie przysługuje im ani ich małżonkom tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.
- § 39 Przy rozpatrywaniu tego typu wniosku należy brać pod uwagę przede wszystkim:
- 1) stopień pokrewieństwa,
 - 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą (przez okres 10 lat),
 - 3) brak możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale także wielkość i standard zajmowanego lokalu.
- § 40 Rozważenie sytuacji rodzinnej, finansowej i zdrowotnej osób ubiegających się o lokal należy przeanalizować przed wniesieniem powództwa do Sądu Cywilnego, ponieważ to może zdecydować o orzeczeniu przez Sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego.

Rozdział VIII

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

- § 41 Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej, przekraczającej 80m², mogą być oddane w najem osobie, której dochody gwarantują w pełni pokrycie czynszu i innych opłat związanych z wynajęciem tj. dochody na jednego członka gospodarstwa domowego są wyższe niż 100% najniższej emerytury.

§ 42 Osobie, której rodzina liczy co najmniej sześć osób.

Rozdział IX Kaucja Mieszkaniowa

§ 43 Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony może być uzależnione od wpłacenia kaucji mieszkaniowej na zasadach określonych w art 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 44 W uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy Burmistrz Miasta i Gminy naliczoną kaucję mieszkaniową może w drodze decyzji rozłożyć na raty.

§ 45 W sprawach nieuregulowanych niniejszymi „Zasadami” mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.