

**UCHWAŁA NR XVI/144/20  
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU**

z dnia 22 kwietnia 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
gminy Nasielsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Nasielsku uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk, stanowiące Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLII/297/13 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 26 września 2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
**Jerzy Lubieniecki**

Załącznik do uchwały Nr XVI/144/20  
Rady Miejskiej w Nasielsku  
z dnia 22 kwietnia 2020 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Gmina Nasielsk realizując postanowienia niniejszej uchwały powinna dążyć do racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasta i gminy Nasielsk, w szczególności poprzez wynajmowanie lokali, w tym najem na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali, pomieszczeń tymczasowych i lokali do zamian.

2. Ilekroć w Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nasielsk jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nasielsk,
- 3) zasadach – należy przez to rozumieć Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nasielsk,
- 4) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Nasielsk,
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 6) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 7) najem socjalny lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 9) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 10) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi i kuchni,
- 11) właścicieli – należy przez to rozumieć właściciela w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1,
- 12) lokatorów – należy przez to rozumieć lokatora w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1,
- 13) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która nawiązała umowę najmu lokalu mieszkalnego,
- 14) wynajmującym – należy przez to rozumieć właściciela gminnego zasobu mieszkaniowego lub osobę przez niego upoważnioną,
- 15) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy Nasielsk z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 16) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 2133)
- 17) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 2133)
- 18) *dochodzie gospodarstwa domowego* – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania,

19) niedostatku – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 17 na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nieprzekraczający 55% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 65 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko/dzieci,

20) zarządcy lokali – należy przez to rozumieć jednostkę, którą Gmina jako właściciel, upoważniła do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości,

21) NBM – należy przez to rozumieć Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

22) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową

**§ 2. 1.** Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Nasielsk oraz lokale, będące w dyspozycji Gminy Nasielsk.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem § 3 ust.1.

3. Gminną ewidencję zasobów mieszkaniowych prowadzi zarządca lokali.

**§ 3. 1.** Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Nasielsk, z wyjątkiem najmu socjalnego lokalu, pomieszczeń tymczasowych, wynajmuje się na czas nieoznaczony lub oznaczony w przypadku kiedy zawarcia takiej umowy żąda lokator.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony do 1 roku z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 5 niniejszych zasad.

4. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego z zastrzeżeniem art. 25d ustawy.

5. Wszelkie sprawy związane z najmem tymczasowych pomieszczeń prowadzone będą przez NBM w uzgodnieniu z Gminą Nasielsk.

6. Obowiązuje całkowity zakaz wynajmowania lub podnajmowania przez najemcę zajmowanego lokalu osobom trzecim.

7. Najemca lokalu mieszkalnego chcąc oddać lokal lub jego część do bezpłatnego używania musi uzyskać uprzednio pisemną zgodę właściciela (dot. to m.in. zgody na zameldowanie dodatkowych osób, nie zgłoszonych do zamieszkania w zawartej umowie). Zgoda nie jest wymagana w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

8. Oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części może nastąpić wyłącznie na rzecz małżonka, niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonków, pod warunkiem jednak, że wymienione osoby nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

9. Właściciel może odmówić Najemcy wyrażenia zgody na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania dla dodatkowych osób, nie wskazanych do zamieszkania w dniu zawierania umowy jeżeli:

a) dany lokal mieszkalny ze względu na stan techniczny jest zakwalifikowany do remontu, rozbiórki, lub zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia,

b) we wskazanym lokalu przypada na osobę mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni,

c) lokal uznany jest za nienadający się do zamieszkiwania.

**§ 4. 1.** Umowę najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas oznaczony zawiera się z osobami, które łącznie spełniają kryteria:

1) zamieszkiwania na terenie miasta i gminy Nasielsk lub ostatnim miejscem zamieszkania terenie miasta i gminy Nasielsk,

- 2) uzyskiwania dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu,
- 3) zamieszkiwania w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Zawarcie umowy najmu, z wyjątkiem umów i warunków określonych art. 6 ust. 2 ustawy, uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu lub zniszczenia.

3. Kaucję, o której mowa w ust. 2 ustala się w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu naliczonego dla lokalu według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

4. W przypadku, kiedy dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza dochodu, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 17 najemca może być zwolniony z wpłacenia kaucji lub może ubiegać się o rozłożenie kaucji na raty miesięczne - płatne nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy.

5. Zwrot kaucji następuje w terminie i na zasadach określonych w ustawie.

**§ 5. 1.** Za dochód uprawniający do przyznania lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% dochodu wskazanego w ust. 1 w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% wskazanego w ust. 1 w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwach wieloosobowych.

**§ 6. 1.** Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż:
  - a) 6 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
  - b) 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m<sup>2</sup> dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali mieszkalnych składających się z jednego pomieszczenia, jak również w których strukturze jest pokój z aneksem kuchennym bez osobnego pomieszczenia kuchni powierzchnię pokoju pomniejsza się o 4 m<sup>2</sup>,
- 3) bezdomność- zamieszkiwanie na terenie Gminy Nasielsk potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej,
- 4) najmowanie lokalu mieszkalnego lub części lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk przez okres nie krótszy niż 6 miesięcy, z pominięciem kryterium powierzchni, o którym mowa w pkt 2.

2. Kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 nie spełniają osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego, które:

- 1) posiadają prawo własności, współwłasności lub ograniczone prawo rzeczowe do jakiejkolwiek nieruchomości na terenie Gminy Nasielsk lub pobliskiej miejscowości, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 2 ustawy,
- 2) w czasie trzech ostatnich lat dokonały dobrowolnego pogorszenia warunków mieszkaniowych poprzez najem lokalu o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającą ubieganie się o udzielenia pomocy mieszkaniowej Gminy Nasielsk lub zbycie bądź przekazanie innym osobom:
  - a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,

- b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- c) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

§ 7. 1. Do obniżki czynszu uprawniony jest najemca, którego dochód nie przekracza kwot ustalonych w § 1 ust. 1 pkt 19. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa, niż stawka czynszu dla socjalnego lokalu .

2. Z wnioskiem o obniżkę czynszu wraz z odpowiednimi zaświadczeniami występuje najemca.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 składa się do NBM.

§ 8. Odmawia się zawarcia umowy najmu jeżeli:

- 1) Wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
- 2) W okresie ostatnich pięciu lat, przed dniem złożenia wniosku, wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący się do ubiegania o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu, a także gdy te osoby rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku lub jego części czy innej nieruchomości.
- 3) Z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

§ 9. Rozwiązuje się dotychczasową umowę najmu jeżeli:

- 1) Najemca, jego małżonek, osoba pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub, z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
- 2) Umowę najmu można rozwiązać zgodnie z art. 11 ustawy.

## **Rozdział 2.**

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń mieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność Gminy Nasielsk,
- 2) najem nawiązały na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego,
- 3) ubiegają się o przydział lokalu z powodu wyjątkowo trudnej sytuacji materialnej, ważnych powodów rodzinnych i społecznych lub względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na:
  - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
  - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
  - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela,
- 4) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal dostarczony przez Gminę,
- 5) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbioru lub remontu kapitalnego,
- 6) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,

- 7) zamieszkują w lokalu, w którym przypada na osobę mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoju lub zamieszkują w lokalu uznanym za niezamieszkalny,
- 8) spełniają kryteria ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1111 z późn. zm.) w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwały,
- 9) utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

2. Pierwszeństwo wynajmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, który został uznany za nie nadający się do zamieszkania,
- 2) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- 3) utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Nasielska może wyrazić zgodę na przydział lokalu na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu lub pomieszczenia tymczasowego z pominięciem listy i zasad wynikających z niniejszej uchwały, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. W przypadkach ubiegania się większej ilości osób o przydział z zastosowaniem zasad pierwszeństwa wyboru osoby dokonuje Burmistrz Nasielska po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę sytuację wnioskodawcy.

### **Rozdział 3. Zamiana lokali mieszkalnych.**

**§ 11. 1.** W ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk mogą być dokonywane zamiany lokali:

**1) z inicjatywy najemcy jeżeli:**

- a) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
- b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej,
- c) najemcy, co najmniej dwóch lokali, wyrażą chęć dokonania zamiany na mniejszą liczbę pokoi, o łącznej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej, mniejszej niż dotychczasowa,
- d) najemca i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany na większą liczbę pokoi z powodów rodzinnych lub społecznych,
- e) najemcy, dwóch lub większej liczby lokali, wystąpią o zamianę lokali między sobą w przypadku, gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela; dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu kwoty pokrywającej te zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu.

**2) z inicjatywy wynajmującego jeżeli:**

- a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku,
- b) najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania kwoty pokrywającej zaistniałe zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu. W uzasadnionych przypadkach z osobą, która miałaby zostać nowym najemcą można zawrzeć porozumienie o przejęciu zadłużenia dotychczasowego najemcy i rozłożeniu jego spłaty na raty.

2. Najemca może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach mieszkaniowych za pisemną zgodą wynajmującego.

3. Dokonanie zamiany wymienionej w ust. 2 jest niemożliwe w przypadku gdy przyszły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

4. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę.

**§ 12.** Zgody na dokonanie zamiany odmawia się jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową zawartą na czas oznaczony.
- 2) wniosek o zamianę złożyła osoba będąca najemcą lokalu, na podstawie decyzji administracyjnej lub innych przepisów, w budynku prywatnym.
- 3) w wyniku zamiany na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania lokalami lub zasadami dobrego współżycia społecznego.

#### **Rozdział 4. Najem socjalny lokali.**

**§ 13. 1.** Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na najem socjalny lokali i tymczasowych pomieszczeń

2. Najem socjalny lokali wydziela i prowadzi ewidencję zarządca gminnych zasobów mieszkaniowych.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 3 ust. 3.

4. Do zawierania umów na najem socjalny lokali mają zastosowanie postanowienia § 5 i 9.

#### **Rozdział 5.**

**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu zawieranej na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

**§ 14. 1.** Wnioski osób, występujących o zawarcie umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego, zamiany lub umowy na najem socjalny lokalu wraz z oświadczeniami i dokumentami zostaną określone przez Burmistrza Nasielska.

2. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów, o których mowa w ust. 1 stanowi podstawę do odmowy zakwalifikowania wniosku.

3. NBM analizując wnioski może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej i dochodowej oraz majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

4. Listę wniosków, które wpłynęły w danym roku tworzy i prowadzi NBM. Wzór listy ustalony jest przez Burmistrza Nasielska.

5. Wnioski, o których mowa w ust. 1 po przeanalizowaniu i wstępnej weryfikacji NBM przedstawia Komisji do zaopiniowania.

6. Zaopiniowane przez Komisję wnioski NBM przedkłada Burmistrzowi Nasielska, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób oczekujących na najem lokalu.

**§ 15. 1.** Listę osób oczekujących na najem lokalu, po zakwalifikowaniu wniosków przez Burmistrza Nasielska, tworzy NBM.

2. Osobno tworzona jest lista:

- 1) do zawarcia umowy na czas nieoznaczony,
- 2) do zawarcia umowy na najem socjalny lokalu,
- 3) na zamianę lokali.

3. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu zawierające imiona i nazwiska, datę zakwalifikowania, adresy zamieszkania oraz podstawę prawną kwalifikacji tworzy się raz w roku.

4. Listę, o której mowa w ust. 1 dołącza się do niezrealizowanych spraw umieszczonych na liście z poprzedniego roku.

5. Lista wymieniona w ust. 1 podlega weryfikacji co 12 miesięcy, to jest: do 30 stycznia danego roku kalendarzowego co najmniej w przypadku spełnienia kryterium dochodowego i stanu majątkowego wnioskodawcy. Nie podlegają weryfikacji wnioski złożone przed upływem ostatniego kwartału roku kalendarzowego poprzedzającego weryfikację.

6. W przypadku nie dostarczenia przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie dokumentów niezbędnych do weryfikacji, o której mowa w ust. 5 Burmistrz Nasielska może postanowić o wykreśleniu osoby z tej listy.

7. W celu zapewnienia kontroli społecznej:

- 1) listę, ograniczoną do imion i nazwisk, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Nasielska, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie, najpóźniej do 15 lutego każdego roku i przez okres nie krótszy niż 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nasielsku wraz z informacją o miejscu i terminie 14 dniowym do składania ewentualnych uwag i zastrzeżeń do wspomnianej listy.
- 2) informację o wywieszonych liście podaje się do publicznej wiadomości najpóźniej do 15 lutego każdego roku w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nasielsk wraz z informacją o miejscu i terminie 14 dniowym do składania ewentualnych uwag i zastrzeżeń do wspomnianej listy.

8. Uwagi i zastrzeżenia do wywieszonych listy można składać do NBM w terminie 14 dniowym od daty wywieszenia listy.

9. Uwagi, po dokonaniu analizy i weryfikacji przez NBM, rozpatruje Burmistrz Nasielska.

§ 16. 1. Realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy przez Zarządcę, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, propozycji najmu lokalu odpowiedniego dla struktury rodziny wnioskodawcy z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb w szczególności takich jak inwalidztwo lub podeszły wiek.

2. W przypadku nie przyjęcia przez wnioskodawcę wskazanej propozycji NBM, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wnioskuje do Burmistrza Nasielska o przesunięcie takiej osoby na koniec listy lub o jej wykreślenie.

3. W przypadku osób, w stosunku do których Gmina ma obowiązek zawarcia najmu socjalnego lokalu wynikającego z art. 14 ust. 1 ustawy realizacja następuje poprzez przedstawienie oferty na zawarcie najmu socjalnego lokalu odpowiadającego strukturze rodziny przez NBM w uzgodnieniu z Gminą Nasielsk.

4. NBM, z chwilą uzyskania lokalu mieszkalnego z gminnych zasobów mieszkaniowych, po przeanalizowaniu listy oczekujących oraz po zasięgnięciu opinii Komisji, przedstawia Burmistrzowi Nasielska osobę lub osoby z listy spełniające kryteria do zawarcia konkretnej umowy najmu.

5. O skierowaniu do podpisania umowy najmu decyduje Burmistrz Nasielska.

6. Umowę najmu w imieniu Wynajmującego podpisuje zarządca lokali – t.j. NBM.

§ 17. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu gospodarki zasobów mieszkaniowych Gminy Nasielsk Burmistrz Nasielska w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Komisja może liczyć od 5 do 8 osób.

3. W skład Komisji mogą wchodzić radni, pracownicy Urzędu Miejskiego w Nasielsku, pracownicy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pracownicy NBM.

4. Regulamin działania Komisji ustalony jest przez Burmistrza Nasielska w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.**

§ 18. 1. Z osobami, które pozostały po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały stale z najemcą za zgodą właściciela i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku jeżeli zostało podpisane porozumienie o spłacie zadłużenia.
- 3) posiadają dochód określony w § 5.



2. Przez osoby wymienione w ust. 1 rozumie się małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę, teściów, osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu.

3. W przypadku spełnienia warunków wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego, mniejszego lokalu.

4. Przy rozpatrzeniu wniosków osób, o których mowa w ust. 1 należy poddać wnikliwej analizie warunki mieszkaniowe, sytuację życiową i materialną wnioskodawców.

5. Umowa najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

6. W przypadkach, w których dochód osób, zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu, nie pozwala na wynajęcie tego lokalu mogą się ubiegać o najem socjalny lokalu.

7. Do osób, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie postanowienia § 5 i 9.

**§ 19. 1.** Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 18 wezwane zostaną do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1 Gmina Nasielsk wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

#### **Rozdział 7.**

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

**§ 20. 1.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> zwolnione przez dotychczasowych najemców, o ile nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mogą być oddane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>.

2. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu podejmuje Burmistrz Nasielska po zasięgnięciu opinii Komisji.

#### **Rozdział 8.**

##### **Ponowne zawarcie umowy najmu.**

**§ 21. 1.** Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej rodziny najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwalnie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustała przyczyna z powodu, której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku całkowitej spłaty zadłużenia.

2. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania przez najemcę z lokalu.

3. Postanowienia niniejszego paragrafu mają również zastosowanie do osób, którym lokale zostały wynajęte w trybie § 20.

#### **Rozdział 9.**

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

**§ 22. 1.** W zasobie mieszkaniowym Gminy Nasielsk, w miarę potrzeb i możliwości, wydziela się lokale przeznaczone do wskazywania dla osób niepełnosprawnych.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu bez barier architektonicznych, m.in. w zakresie:

- 1) braku progów oraz niwelacji zróżnicowanych poziomów podłóg;
- 2) dostosowania światła drzwi;

- 3) wykończenia podłóg z materiałów antypoślizgowych;
- 4) uchwyty łazienkowych i płaskiego brodzika prysznicowego lub kabiny prysznicowej na posadzce z kratką ściekową w pomieszczeniu higieniczno- sanitarnym.

3. W pierwszej kolejności na lokal, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się lokale położone na parterze.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz w miarę możliwości technicznych, na pisemny i umotywowany wniosek osoby uprawnionej, Burmistrz Nasielska może zwiększyć zakres likwidacji barier architektonicznych, o których mowa w ust. 2 na rzecz osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, obejmujących m.in.:

- 1) zapewnienie dodatkowej przestrzeni manewrowej dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- 2) przygotowanie konstrukcji ścian i sufitów do montażu niezbędnego sprzętu, m.in.: pochwytów i urządzeń wspomagających przenoszenie osób z niepełnosprawnością w obrębie lokalu;
- 3) montaż instalacji przyzywowej;
- 4) modyfikację układu ścian;
- 5) modyfikacje stolarki okiennej poprzez jej przystosowanie do potrzeb osoby niepełnosprawnej;
- 6) przeniesienie wyłączników na wysokość w zakresie 80 - 120 cm;
- 7) innych, w zależności od uzasadnionych potrzeb osoby niepełnosprawnej.

## **Rozdział 10.**

### **Inne.**

§ 23. 1. Osoby, które przyjęły ofertę zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu i zadeklarowały wykonanie remontu w całości lub w części we własnym zakresie i na własny koszt, zawierają porozumienie określające zakres i wartość remontu oraz termin jego wykonania.

2. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu kwalifikującego się do remontu najemca w okresie wykonywania remontu (nie dłużej niż 6 miesięcy od daty podpisania umowy) zwolniony jest z ponoszenia opłat z tytułu czynszu a jedynie zobowiązany jest do regulacji należności z tytułu opłat niezależnych zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym mowa w ust. 1.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Nasielska może wyrazić zgodę na zmianę struktury lokalu (powiększenie/ pomniejszenie) o opróżniony lokal (pomieszczenie), który nie nadaje się do samodzielnego funkcjonowania. W przypadku ubiegania się o przydział większej ilości osób wyboru osoby dokonuje Burmistrz Nasielska po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej biorąc pod uwagę sytuację wnioskodawcy.

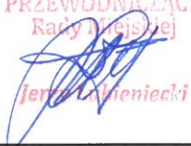
4. Wynajem lokali osobom na czas stosunku pracy następuje pod warunkiem, że osoby tworzące i wchodzące w skład gospodarstwa domowego nie posiadają prawa własności, współwłasności lub ograniczonych praw rzeczowych do jakiegokolwiek nieruchomości na terenie gminy Nasielsk lub pobliskiej miejscowości.

5. Na pisemny i umotywowany wniosek MOPS w Nasielsku, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej współpracującej z Gminą Nasielsk w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, lokale mieszkalne mogą być wynajmowane rodzinom z przeznaczeniem na mieszkania chronione oraz na realizację zadań pomocy społecznej i zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe.**

§ 24. Realizacja listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu sporządzonych według zasad obowiązujących do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały dokonywana jest na zasadach określonych w niniejszych postanowieniach.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
  
Jerzy Łukwiński

Uzasadnienie:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w art. 4 określiła jako zadanie własne gminy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W świetle art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwalenie przedmiotowych zasad pozwoli na prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
*Jerzy Zabieniecki*