



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 8 lutego 2023 r.

Poz. 1533

### UCHWAŁA NR XLII.304.2023 RADY GMINY STROMIEC

z dnia 30 stycznia 2023 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stromiec**

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) Rada Gminy Stromiec uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stromiec w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXVIII.220.2017 Rady Gminy Stromiec z dnia 26 września 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stromiec.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stromiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stromiec

**Michał Ziółkowski**

Załącznik do uchwały Nr XLII.304.2023

Rady Gminy Stromiec

z dnia 30 stycznia 2023 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STROMIEC**

### **Rozdział I.**

#### **Postanowienia ogólne.**

§ 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Stromiec,
2. członku wspólnoty samorządowej gminy, należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Stromiec.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Stromiec, którzy spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz w okresie pięciu lat przed dniem złożenia wniosku nie zbyły posiadanego prawa do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

§ 4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony z wyjątkiem lokali oddawanych w najem socjalny, lokali zamiennych na czas remontu budynku oraz lokali wydzielonych na wynajem na czas wykonywania pracy.

§ 5. Lokale czasowo niewykorzystane w związku ze stosunkiem pracy mogą być wynajmowane na czas oznaczony maksymalnie do dwóch lat osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.

§ 6. Na lokale oddawane w najem socjalny można przeznaczać lokale mieszkalne. Lokale te mogą mieć obniżoną wartość użytkową i powinny być wyposażone co najmniej w instalację elektryczną.

§ 7. Lokale zamienne otrzymują osoby w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz najemcy, którzy nie skorzystali z prawa pierwokupu mieszkania.

§ 8. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu jakie będą istniały w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 6 - krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal. O zasadności pobrania kaucji każdorazowo decyduje Wójt.

### **Rozdział II.**

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

§ 9. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony.

1. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza :

- 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód uważa się 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. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego.

3. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.

4. W wyjątkowych przypadkach, Wójt może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone § 9 ust. 1, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź ze względu na zasady współżycia społecznego.

5. Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

6. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

**§ 10.** Wobec najemców, których dochód na członka gospodarstwa domowego jest niższy o 30% od dochodów ustalonych w § 9 ust. 1, można zastosować obniżkę naliczonego czynszu do 30%.

**§ 11.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem socjalny lokalu :

1. Lokal może być oddany w najem socjalny na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu nie przekracza:

- 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód graniczny można uznać również dochód brutto nieznacznie wyższy, ale nie więcej niż o 10% od dochodu określonego w ust. 1.

3. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na okres oznaczony:

- 1) do jednego roku z osobami, które zostały najemcami lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, z bezdomnymi, z powracającymi z Zakładów Karnych;
- 2) do dwóch lat z pozostałymi osobami.

4. Umowę o najem socjalny lokalu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Nie dotyczy to osób, w stosunku do których, gdyby posiadały tytuł prawny uzasadnione byłoby wypowiedzenie umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

5. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal .

6. Umowę najmu socjalnego lokalu można zawierać również na lokale mieszkalne, które mogą mieć obniżoną wartość użytkową , wyposażone co najmniej w instalację elektryczną.

7. Przepisy §9 ust. 2 – 6 stosuje się odpowiednio.

### **Rozdział III.**

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

**§ 12.** Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,

2. średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w § 9 ust. 1,

3. nie dewastowanie dotychczas zajmowanych lokali,

4. nie powodowanie z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

**§ 13.** Warunki wymienione w § 12 muszą być łącznie spełnione.

**§ 14.** Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku tych osób, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2023r., poz. 100).

#### **Rozdział IV.**

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

**§ 15.** W pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z osobami:

1. które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęsk żywiołowych, katastrof, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

2. zajmujących lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia,

3. zamieszkałych w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego,

4. zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną,

5. ubiegających się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych i społecznych,

6. zakwalifikowanych do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,

7. osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę,

8. osobom, które spełniają łącznie: kryteria dochodowe określone w § 9 oraz zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.

**§ 16.** Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobom, które podejmą zatrudnienie na terenie gminy, na stanowiskach o które zabiega gmina.

**§ 17.** Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu.

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

1) osobom, w stosunku do których sąd orzekł o uprawnieniach do najmu socjalnego lokalu;

2) zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

2. W dalszej kolejności lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom bezdomnym, powracającym z Zakładu Karnego, wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych, którzy wcześniej zamieszkiwali w gminie Stromiec.

#### **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.** Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany. Zamiana lokali wymaga:

1. złożenia wniosku o zamianę lokali,
2. uzyskania pisemnej zgody Wójta Gminy Stromiec,
3. uzyskania pisemnej zgody wszystkich użytkowników zamienianych lokali
4. niezalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu,
5. spełnienia warunków określonych niniejszą uchwałą kwalifikujących do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 19.** Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal najdujący się w innych zasobach z osobami:

1. z nadmiernego zagęszczenia lokalu,
2. powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
3. ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

**§ 20.** Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

**§ 21.** Odmowa zamiany wymaga uzasadnienia i nie może nastąpić jedynie z ważnych powodów. W szczególności odmawia się dokonania zamiany jeżeli:

1. w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi,
2. najemca posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu,
3. najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali,
4. zamiana pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w szczególności w sytuacji, gdy dochody osoby obejmującej lokal z mieszkaniowego zasobu gminy nie wystarczają na wnoszenie opłat z tytułu najmu.

## **Rozdział VI.**

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

**§ 22.** Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Stromiec zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Gminy Stromiec.

**§ 23.** Wniosek musi zawierać:

1. imię i nazwisko wnioskodawcy,
2. aktualne miejsce zamieszkania,
3. liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
4. informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy.

**§ 24.** Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

**§ 25.** Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria , które muszą zostać łącznie spełnione:

1. kryterium zamieszkiwania , które uznaje się za spełnione , jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Stromiec,
2. kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione , jeżeli warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy,
3. kryterium dochodowe , które uważa się za spełnione o ile zachodzą przesłanki wskazane w §9 lub §11 niniejszej uchwały.

**§ 26.** W przypadku niespełnienia któregoś z kryteriów określonych §25 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

§ 27. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta. Do zadań Komisji mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 28. W oparciu o opinię Komisji Mieszkaniowej Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

§ 29. Wykaz osób uprawnionych do najmu lokali stanowi informację publiczną.

#### **Rozdział VII.**

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

§ 30. W przypadkach społecznie uzasadnionych, za zgodą Wójta, jeżeli po śmierci najemcy w lokalu pozostali pełnoletni i objęci umową najmu jego wstępni lub zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 1360 ze zm.), może być zawarta umowa najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres nie krótszy niż 2 lata oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się, a także innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania), a czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.

§ 31. W razie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, z zamieszkującym faktycznie wraz z najemcą przez okres co najmniej 5 lat jego pełnoletnim i objętym umową najmu: zstępnym, wstępnym, rodzeństwem, pełnoletnim dzieckiem rodzeństwa, z osobą przysposabiającą albo przysposobioną, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, może być zawarta umowa najmu lokalu, o ile nie zachodzą przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o ile osoby te nie mają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).

#### **Rozdział VII.**

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

§ 32. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze podejścia lub podjazdy.

#### **Rozdział IX.**

##### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.**

§ 33. Przeznaczenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stromiec na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2021r., poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2022r., poz. 447 ze zm.), rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Stromiec na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

#### **Rozdział X.**

##### **Przepisy końcowe.**

§ 34. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy 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 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.).

Przewodniczący Rady Gminy Stromiec  
**Michał Ziółkowski**