



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 2 kwietnia 2024 r.

Poz. 3728

### UCHWAŁA NR LX.521.2024 RADY GMINY DĄBRÓWKA

z dnia 25 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówka w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr LV.485.2023 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 23 października 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrówka.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dąbrówka

**Sławomir Rosa**

Załącznik do uchwały Nr LX.521.2024  
Rady Gminy Dąbrówka  
z dnia 25 marca 2024 r.

## **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Wójcie – należy rozumieć przez to Wójta Gminy Dąbrówka;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dąbrówka;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 5) dodatek mieszkaniowy – należy przez to rozumieć dodatek mieszkaniowy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę obowiązującą w dniu zawarcia umowy najmu, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. 1251, z późn. zm.);
- 7) najmie – należy rozumieć przez to również podnajem;
- 8) najem socjalny lokalu - należy rozumieć najem określony w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- 9) opłatach niezależnych od właściciela – należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
- 10) Jednostce – należy przez to rozumieć właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Gminy Dąbrówka lub jednostkę organizacyjną wykonującą zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 11) uchwale – należy rozumieć uchwałę Rady Gminy w Dąbrówce w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówka w latach 2023-2027”.

**§ 2. 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy oraz lokali uzyskanych w trybie przewidzianym w art. 20 ust. 2a i 2c ustawy, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, którą tworzą mieszkańcy Gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt, który powierza Jednostce wykonywanie czynności związanych z gospodarowaniem mieszkalnymi zasobami Gminy.

3. Gmina wynajmuje, na warunkach określonych w uchwale, lokale mieszkalne mieszkańcom Gminy pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych, a także zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego lokalu i lokale zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie oraz w uchwale.

4. Gmina może wyodrębnić poszczególne lokale w celu ich zbycia na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

5. Gmina może wynajmować lokale w nowo wybudowanych budynkach najemcom lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, w drodze zamiany na warunkach określonych w § 11 i § 12 uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych**

§ 3. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, winny spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawanie w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym:
  - a) za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi (kryterium powierzchniowe), a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu);
  - b) kryterium powierzchniowe nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca;
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150 % w gospodarstwie wieloosobowym.
- 3) Brak tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) są lokatorami lokali nienadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony,  
lub
- 2) udokumentowany przez właściwą komisję lekarską zły stan zdrowia członków gospodarstwa domowego osób ubiegających się o najem, uzasadnia zmianę warunków mieszkaniowych.

## **Rozdział 3.**

### **Najem socjalny lokali**

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu winny spełniać łącznie następujące warunki:

1. pozostawanie w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym:

- 1) za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi lub w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi (kryterium powierzchniowe), a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu);
- 2) kryterium powierzchniowe nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca;
- 3) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Najemca, który spełnia warunki określone w ust. 1 pkt 2, a zajmowany przez niego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy spełnia wymogi najmu socjalnego lokalu, może wystąpić z wnioskiem do Wójta o przekształcenie najmu tego lokalu w najem socjalny lokalu.

3. Brak tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) opuściły pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, oraz spełniają warunki określone w § 5 i pochodzą z Gminy;
- 2) utraciły w Gminie mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 1, przysługuje osobom, które spełniają następujące kryteria:

- 1) są lokatorami lokali nienadających się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony;
- 2) udokumentowany przez właściwą komisję lekarską zły stan zdrowia członków gospodarstwa domowego osób ubiegających się o najem uzasadnia zmianę warunków mieszkaniowych.

**§ 7. 1.** Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas określony.

2. Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony – do 3 lat w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz spełniania kryteriów z § 5.

#### **Rozdział 4. Obniżka czynszu**

**§ 8. 1.** Najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być udzielane obniżki czynszu na zasadach określonych w niniejszym paragrafie

2. Obniżki czynszu o 20 % udzielane będą najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie jest wyższy niż:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 55 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy 12 miesięczne, pod warunkiem spełnienia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego wskazanego w ust. 2 powyżej

4. Najemca jest zobowiązany do informowania Gminy o każdej zmianie wysokości dochodu wskazanego w ust. 2 powyżej, wpływającej na utratę prawa do obniżki.

#### **Rozdział 5. Zamiana lokali**

**§ 9.** Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, pomiędzy najemcami na zgodny wniosek najemców, pod warunkiem uregulowania ewentualnych zobowiązań obciążających najemców z tytułu czynszu oraz z tytułu opłat niezależnych od właściciela.

**§ 10.** W przypadkach uzasadnionych względami zdrowotnymi najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, udokumentowanym orzeczeniem właściwej komisji lekarskiej, może być dokonana zamiana lokalu na inny, wolny lokal.

**§ 11. 1.** Umowy najmu na czas nieoznaczony lokali w nowo wybudowanych budynkach mogą być zawierane w drodze zamiany z osobami, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- 2) najemca i jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu niż wskazany w pkt 1;
- 3) dotychczas zajmowany lokal zostanie opróżniony i wydany Gminie;
- 4) w okresie jednego roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku o zamianę, najemca nie miał zaległości płatniczych z tytułu czynszu oraz z tytułu opłat niezależnych od właściciela, a należności te były wnoszone w obowiązujących terminach;

5) posiadają stałe źródło dochodów, a dochód gospodarstwa domowego najemcy, w momencie składania wniosku o zamianę, musi wystarczyć na opłacenie wydatków mieszkaniowych bez ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

**§ 12.** W ramach rozpatrzenia wniosku o zamianę lokalu na podstawie § 9-11 ponownej weryfikacji podlegają kryteria przyznania prawa do lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, na zasadach wskazanych odpowiednio w § 3 oraz w § 5.

**§ 13. 1.** Z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także pisemną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust. 1 nie jest możliwe w przypadku, gdy przyszedł najemca zalegał z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.

## **Rozdział 6. Łączenie lokali**

**§ 14.** Zwolnione lokale przyległe będą mogły zostać połączone z lokalem zajmowanym przez najemcę na jego wniosek, jeżeli nie przysługuje mu prawo do dodatku mieszkaniowego. Warunek ten musi być spełniony również po połączeniu lokali.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 15. 1.** Wójt zarządzeniem powołuje Komisję Mieszkaniową, powierzając jej społeczną kontrolę nad gospodarowaniem lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest w szczególności:

- 1) udział przy sporządzaniu projektu list przydziału lokali oraz wybór osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali, przestrzegając jednocześnie przepisów o ochronie danych osobowych;
- 2) przeprowadzenie wywiadu środowiskowego u osób ubiegających się o lokal lub o zamianę lokalu, w celu ustalenia warunków mieszkaniowych;
- 3) opiniowanie Wójtowi propozycji osób kwalifikujących się do umieszczenia na listach przydziału lokali mieszkalnych, lokali udostępnianych w ramach najmu socjalnego lokalu i zamian lokali, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale;
- 4) składanie Wójtowi propozycji uzasadnionych wniosków w przedmiocie zmiany przepisów regulujących gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy.

3. Komisja Mieszkaniowa działa we współpracy z Jednostką.

**§ 16. 1.** Ustala się następujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali:

- 1) Wnioski rozpatrywane będą wstępnie przez Jednostkę, a następnie opiniowane przez Komisję Mieszkaniową według kryteriów zawartych odpowiednio w ustawie oraz w § 3 i § 5 uchwały.
- 2) Jednostka przy współpracy Komisji Mieszkaniowej sporządzi projekt list przydziału lokali dla: osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu oraz zamian lokali.
- 3) Projekty list, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, tworzone będą w oparciu o corocznie zweryfikowane wnioski, składane do dnia 30 listopada danego roku.
- 4) Projekty list, o których mowa w ust. 1 pkt 2, zatwierdza Wójt, po uwzględnieniu przez Komisję Mieszkaniową wniesionych uwag i zastrzeżeń, jako listy ostateczne.
- 5) Wskazane w pkt. 4 powyżej listy podaje się do publicznej wiadomości, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Dąbrówka w terminie do dnia 31 marca danego roku z uwzględnieniem przepisów RODO, w celu poddania kontroli społecznej.

2. Do czasu sporządzenia list na rok bieżący, zawieranie umów najmu odbywać się będzie na podstawie listy z roku poprzedniego.

§ 17. Lokale proponuje się innym oczekującym na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, według kolejności na zatwierdzonej liście przydziału lokali, zgodnie z niżej określoną normą powierzchni:

- 1) dla gospodarstw domowych 1 i 2 osobowych – min. 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- 2) dla gospodarstw domowych 3 i więcej osobowych – co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 18. 1. Wolny lokal spełniający warunki lokalu mieszkalnego proponuje się oczekującym według kolejności na zatwierdzonej liście przydziału lokali na czas nieoznaczony, zgodnie z niżej określoną normą powierzchni mieszkalnej:

- 1) dla gospodarstw domowych 1 osobowych – do 15 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
- 2) dla gospodarstw domowych 2 i 3 osobowych – do 20 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
- 3) dla gospodarstw domowych 4 i więcej osobowych – od 5 do 7 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na 1 osobę.

### **Rozdział 8.**

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

§ 19. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. ustawy Kodeks Cywilny, Gmina może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, będąc synową, zięciem, pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy lub jego współmałżonką;
- 2) nie posiadają zaległości płatniczych z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Wobec osób nie wymienionych w ust. 1 powyżej, Gmina podejmie postępowanie zmierzające do opróżnienia lokalu, jeżeli osobami bez tytułu prawnego do zajmowania lokalu stały się po 11 listopada 1994 r.

### **Rozdział 9.**

#### **Najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 20. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem osobom prowadzącym gospodarstwo domowe, minimum pięcioosobowe (5), spełniającym warunki określone w § 3.

2. W przypadku nadwyżki lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, niezależnie od warunku wskazanego w ust. 1 powyżej, wskazane lokale mogą zostać oddane w najem w drodze zamiany osobom, których dochód zapewni terminowe regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela. Ustalenie czynszu dla tych lokali zostanie określone według zasad polityki czynszowej zawartej w uchwale.

### **Rozdział 10.**

#### **Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

§ 21. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 901, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 177, z późn. zm.), obejmujące w szczególności tworzenie mieszkań chronionych oraz mieszkań dla placówek opiekuńczo-wychowawczych.

2. Lokale mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dąbrówce.

3. Wniosek powinien wskazywać przeznaczenie lokalu, jakiemu ma służyć.
4. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony.

5. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane są zarządzeniem Wójta.

### **Rozdział 11.**

#### **Lokale przeznaczane dla osób niepełnosprawnych**

§ 22. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby wynikające z przyczyny niepełnosprawności (na podstawie przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów).

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych.

3. Osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym, o niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony w szczególności na pierwszej kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy (dźwigu osobowego).

4. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

5. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.