



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 6 listopada 2023 r.

Poz. 4235

### UCHWAŁA NR LXXV/188/2023 RADY GMINY BODZECHÓW

z dnia 13 października 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz 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 2023 r. poz. 725), Rada Gminy uchwała, co następuje:

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

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bodzechów.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXIII/41/2008 Rady Gminy w Bodzechowie z dnia 22 sierpnia 2008r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2008 r. poz. 3870).

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Wiesław Cisek**

Załącznik do uchwały Nr LXXV/188/2023  
Rady Gminy Bodzechów  
z dnia 13 października 2023 r.

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

### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

##### **§ 1.**

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bodzechów.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Bodzechów służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Bodzechów.
3. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

##### **§ 2.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 4) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 100 z późn. zm.);
- 5) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901 i 535);
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 7) wynajmującym – należy przez to rozumieć podmiot, któremu powierzono czynności związane z gospodarowaniem zasobem lokalowym Gminy Bodzechów, w szczególności prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych;

8) znacznym stopniu niepełnosprawności – należy przez to rozumieć niepełnosprawność, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

### **§ 3.**

1. Gmina Bodzechów realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, pomieszczenia tymczasowe.

2. Gmina Bodzechów realizując zadania określone w ust. 1 zapewnia możliwość wynajęcia lokali w budynkach stanowiących własność Gminy Bodzechów wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy ramach realizacji działań zaplanowanych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bodzechów.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się:

- 1) Na wynajem na czas nieoznaczony,
- 2) Na wynajem na czas oznaczony – jako lokale socjalne.

## **Rozdział 2**

### **Najem socjalny lokalu**

#### **§ 4.**

1. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego przeznacza się dla osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie takiego lokalu, nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) zamieszkującym w lokalach, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m<sup>2</sup>;
- 2) bezdomnym przebywającym w schroniskach dla bezdomnych, noclegowniach, domach samotnej matki;
- 3) dotkniętym przemocą w rodzinie, jeśli okoliczność ta jest udokumentowana;
- 4) przebywającym w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla ofiar przemocy, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia.

### **Rozdział 3**

#### **Lokale zamienne**

##### **§ 5.**

1. Lokale zamienne przeznacza się w pierwszej kolejności dla osób:

- 1) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączonych z użytkowania, z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, gdy na Gminie Bodzechów ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Gminie Bodzechów ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia;
- 3) podlegających przekwaterowaniu z:
  - a) nieruchomości objętych zamiarem zbycia przez Gminę Bodzechów,
  - b) budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne, finansowane przez Gminę Bodzechów,
  - c) lokali położonych na terenie budynków szkół i przedszkoli ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań placówki w tych lokalach;
- 4) zajmujących lokale, które nie spełniają warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 5) które zajmują lokale mieszkalne przystosowane na koszt Gminy Bodzechów do potrzeb osób niepełnosprawnych z dysfunkcją ruchową w związku ze spełnieniem przesłanek określonych w § 17 lub wstąpiły w stosunek najmu takich lokali w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, nie będąc same osobami niepełnosprawnymi.

### **Rozdział 4**

#### **Pozostałe lokale mieszkalne**

##### **§ 6.**

1. Pozostałe lokale mieszkalne przeznacza się dla osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza:

- 1) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:

- 1) opuszczającym po osiągnięciu pełnoletniości placówki opiekuńczo-wychowawcze, regionalne placówki opiekuńczo-terapeutyczne, rodziny zastępcze lub rodzinne domy dziecka, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1426 i 1429);

- 2) rekomendowanym przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Bodzechowie na rodziny zastępcze zawodowe, rodziny zastępcze niezawodowe oraz rodzinne domy dziecka;
- 3) o znacznym stopniu niepełnosprawności, stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności,
- 4) wymagającym udzielenia pomocy mieszkaniowej ze względu na zasady współżycia społecznego po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej Gminy Bodzechów,
- 5) które po ustaniu stosunku najmu socjalnego lokalu przekroczyły kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1; z osobami tymi może zostać zawarta umowa najmu po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej Gminy Bodzechów,
- 6) osobom ubiegającym się o wynajęcie lokalu na zasadach określonych w rozdziałach 7 i 8.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 7.**

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) w przypadku najmu socjalnego zamieszkiwanie w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bodzechów niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 6**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

#### **§ 8.**

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia w Urzędzie Gminy wniosku o przydział mieszkania.

2. Wniosek powinien określać w szczególności:

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania,
- 2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jedną osobę, ustaloną zgodnie z § 6,
- 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą

niezbędnych przy opracowaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem go z listy.

4. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest do niezwłocznego informowania Urzędu o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, na żądanie Urzędu, może powodować odmowę zawarcia umowy najmu lokalu.

### § 9.

1. Zawieranie umów najmu następuje na podstawie:
  - a. decyzji Wójta Gminy,
  - b. prawomocnych wyroków sądowych ustalających wstąpienie w stosunek najmu lokalu bądź orzekających o uprawnieniu do otrzymania lokalu zamiennego lub socjalnego.
2. Wójt Gminy przed wydaniem decyzji, o której mowa w ust. 1 zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii Komisji Mieszkaniowej Gminy Bodzechów.
3. Umowa najmu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o możliwości jej zawarcia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, osoba ta zostaje skreślona z listy osób uprawnionych do najmu i powiadomiona o tym w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.
4. Osoba, która nie zawarła w terminie określonym w § 9 ust. 3 umowy, w przypadku ponownego złożenia wniosku, będzie przeniesiona na koniec listy oczekujących na propozycję przydziału.

### § 10.

1. Społeczną kontrolę w sprawie opiniowania wniosków o najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Bodzechów sprawuje Komisja Mieszkaniowa.
2. Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Bodzechowa w formie zarządzenia.
3. Komisja składa się z przedstawicieli Rady Gminy w Bodzechowie, pracowników Urzędu Gminy w Bodzechowie oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bodzechowie.
4. Komisja Mieszkaniowa na podstawie wniosków o których mowa w § 8, w szczególności:
  - 1) dokonuje oceny warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o najem lokalu w zasobach mieszkaniowych Gminy Bodzechów poprzez przeprowadzanie wizji lokalnych, o ile jest to możliwe,
  - 2) opiniuje wnioski o najem lokalu w zasobach mieszkaniowych Gminy Bodzechów,

- 3) opiniuje projekty list osób zakwalifikowanych do najmu lokali,
- 4) opiniuje uwagi i zastrzeżenia składane przez mieszkańców Gminy Bodzechów dotyczące projektów list osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali,
- 5) proponuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 6) przekazuje Wójtowi Bodzechowa do akceptacji projekt list osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 7**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy**

#### **§ 11.**

1. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli nie ma osób wstępujących w stosunek najmu lokalu na mocy obowiązujących przepisów, ani innego współnajemcy tego lokalu, o przydział lokalu mogą ubiegać się rodzice najemcy oraz małoletnie dzieci, nad którymi sprawował on opiekę prawną w rozumieniu przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę pozostałe po nim osoby: jego dzieci, dzieci współmałżonka, jego rodzice oraz inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych - mogą ubiegać się o przydział tego lokalu z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Osoby, o których mowa w ust. 2, nie mogą ubiegać się o przydział lokalu w sytuacji, gdy po opuszczeniu tego lokalu były najemca zamieszkał na podstawie tytułu prawnego na terenie Gminy Bodzechów w budynku lub lokalu o powierzchni użytkowej zapewniającej wszystkim pozostawionym osobom należyte warunki mieszkaniowe, przez co rozumie się, co najmniej 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi przypadających na 1 osobę.
4. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 mogą ubiegać się o przydział lokalu, o ile stale zamieszkiwały w nim z najemcą, co najmniej przez 3 lata do chwili jego śmierci bądź do chwili opuszczenia przez niego lokalu i jeżeli spełniają warunki do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy określone w niniejszej uchwale.
5. O przydzieleniu bądź odmowie przydzielenia lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 i 2 rozstrzyga Wójt Gminy w drodze decyzji po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej Gminy Bodzechów.

## **Rozdział 8**

### **Inne postępowania**

#### **§ 12.**

1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z przyczyny określonej w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, umowa najmu może być zawarta z:
  - 1) dotychczasowym najemcą, jeżeli dług zostanie uregulowany w całości;
  - 2) osobami, które zamieszkiwały faktycznie wspólnie z byłym najemcą i nadal zamieszkują w lokalu, pod warunkiem uregulowania przez nie długu w całości.

#### **§ 13.**

1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w lokalu osób zamieszkujących faktycznie wspólnie z najemcą, umowa najmu może być zawarta z:

- 1) wstępnymi, zstępnymi;
- 2) rodzeństwem;
- 3) powinowatymi (synowa, zięć, teściowa, teść);
- 4) osobami przyjętymi na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu;
- 5) osobami uprawnionymi do zamieszkania na mocy skierowania;
- 6) dziećmi współmałżonka.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i z którymi nie została zawarta umowa najmu zobowiązane są do opróżnienia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

#### **§ 14.**

1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu zwolnionego, jeżeli lokal wolny nie spełnia warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny, zaś po ich połączeniu powstanie samodzielny lokal mieszkalny.

2. Zasady zawarte w ust. 1 nie mają zastosowania do najemców zajmujących lokale z najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

### **Rozdział 9**

#### **Zamiana lokali**

#### **§ 15.**

1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bodzechów mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale:

- 1) pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Bodzechów;
- 2) należące do innego zasobu mieszkaniowego.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1, uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmujących.

3. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może być dokonana jeżeli:

- 1) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego;
- 2) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej;
- 3) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej;
- 4) zamiana nie pogorszy warunków mieszkaniowych osób wspólnie zamieszkujących, szczególnie małoletnich dzieci i osób przewlekle chorych;
- 5) zgodę na zamianę wyrażą wszystkie osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkujące w lokalu;
- 6) osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu z innego zasobu mieszkaniowego, a w wyniku zamiany wzajemnej uzyska tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Bodzechów spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 ust. 1.



4. Zamianie nie podlegają lokale z najmem socjalnym, pomieszczenia tymczasowe.
5. Pisemną zgodę wydaje Wójt Gminy na wiosek najemcy po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej Gminy Bodzechów.

## **Rozdział 10**

### **Lokale przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

#### **§ 16.**

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bodzechów 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 oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy Bodzechów.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1, typowane są z budynków stanowiących w 100% własność Gminy Bodzechów i powinny spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2023 r. poz. 75).
3. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, następuje na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bodzechowie skierowany do Wójta Gminy Bodzechów.
4. Wniosek, o którym mowa w ust. 3, powinien zawierać wskazanie zadania i przeznaczenia lokalu.
5. Decyzję o przyznaniu lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt Gminy Bodzechów.

## **Rozdział 11**

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

#### **§ 17.**

1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zawartego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności.
2. Osobie niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien zostać przyznany lokal położony na parterze budynku, pozbawiony barier architektonicznych lub na innej kondygnacji, jeśli budynek jest wyposażony w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu.
3. Za zgodą osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów zawartych w ust. 2.

