

UCHWAŁA NR XVIII/145/2025

RADY GMINY ZBUCZYN

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Zbuczyn**

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 2024 r., poz. 1465 ze zm.) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr X/78/2015 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz.6874)

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

Przewodnicząca Rady

/-/Agnieszka Dziewulska

**Zasady wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć gminę Zbuczyn;
- 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć wysokość najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu złożenia wniosku o najem lokalu;
- 4) radzie gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Zbuczyn;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Zbuczyn;

§ 2

1. O najem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkują na terenie gminy;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - 3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 i 4;
 - 4) ich warunki zamieszkiwania kwalifikują się do poprawy, w rozumieniu § 6.
2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi, dopuszcza się odstępstwo od łącznego spełniania warunków określonych w ust. 1.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3

Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 175 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 125 % najniższej emerytury.

§ 4

Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wiosek o najem socjalny lokalu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 125 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 75 % najniższej emerytury.

§ 5

1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali na czas nieoznaczony, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 100 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 60 % najniższej emerytury.

2. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) otrzymuje dodatek mieszkaniowy;
- 2) zalega z zapłatą należności za wynajmowany lokal.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu:

- 1) w którym powierzchnia mieszkania dotychczas zajmowanego lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) niespełniającym wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały, określonych w stosownych przepisach;
- 3) który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne jest nieodpowiedni dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z przyczyn zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4

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

§ 7

Pierwszeństwo najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokalu mieszkalnego wskutek zdarzenia losowego, w szczególności pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, niemającym możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
- 2) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;

- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z planowanymi inwestycjami gminy;
- 4) których umowa najmu lokalu socjalnego wygasła z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4, a spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3;
- 5) będącym ofiarami przemocy w rodzinie;
- 6) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania była gmina;
- 7) opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do lokalu w gminie, w którym mieszkali przed umieszczeniem w placówce;
- 8) które zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą przed dniem rozwiązania stosunku najmu i nadal zamieszkują w tym lokalu;
- 9) które zobowiążą się wyremontować na własny koszt lokal przeznaczony do remontu.

Rozdział 5

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

§ 8

1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:
 - 1) na wniosek najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej jest wywołana uzasadnioną potrzebą zamiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
 - c) celem zamiany jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w § 6;
 - 2) z inicjatywy gminy, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części,
 - b) zamiana jest uzasadniona ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Do wniosku najemcy o zamianę lokalu § 9 – 10 stosuje się odpowiednio.
3. Zamiana lokalu dokonana na wniosek najemcy wymaga pisemnej zgody wójta.
4. Wójt może odmówić zamiany lokalu, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa lub interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcami zamienianych lokali.
5. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie, na dokonanie takiej zamiany przez najemcę.
6. O zamianę mogą ubiegać się najemcy, z którymi zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, o ile nie ciąży na nich zobowiązania z tytułu zaległości czynszowych lub innych opłat związanych z eksploatacją zajmowanego dotychczas lokalu.

Rozdział 6

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

§ 9

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, składa wniosek do wójta.
2. Do wniosku dołącza się dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w § 2 ust. 1, w tym w szczególności:
 - 1) udokumentowanie faktu zamieszkiwania na terenie gminy;
 - 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
 - 4) dokumenty potwierdzające, że warunki zamieszkiwania wnioskodawcy kwalifikują się do poprawy.
3. W przypadku, gdy wniosek wymaga wyjaśnień lub jest niekompletny, w szczególności nie dołączono do niego dokumentów i oświadczeń, o których mowa w ust. 2, wnioskodawcy wyznacza się 14-dniowy termin na uzupełnienie braków lub złożenie wyjaśnień. Niedotrzymanie terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
4. Podanie we wniosku i dołączonych dokumentach lub oświadczeniach nieprawdziwych informacji lub zatajenie danych mających wpływ na rozstrzygnięcie, skutkuje odrzuceniem wniosku.
5. Wnioski rozpatruje i załatwia wójt w terminie 60 dni od daty ich złożenia.
6. W przypadku negatywnego załatwienia wniosku, wnioskodawcy przysługuje prawo złożenia odwołania do wójta w terminie 14 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia.

§ 10

1. W terminie 14 dni od pozytywnego rozpatrzenia wniosku, dane wnioskodawcy umieszcza się na liście osób zakwalifikowanych i oczekujących na najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Ustalając kolejność na liście, o której mowa w ust. 1, wójt uwzględnia kryteria pierwszeństwa najmu, o których mowa w § 7.
3. Listę, o której mowa w ust. 1, wywiesza się na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zbuczyn oraz publikuje na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zbuczyn.

§ 11

1. Wnioskodawcy, którzy oczekują na najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązani są corocznie, w terminie do 31 marca danego roku, dokonać aktualizacji danych zawartych w złożonym wniosku o najem lokalu mieszkalnego.
2. Skreślenie z listy, o której mowa w § 10 ust. 1, następuje w przypadku, gdy:
 - 1) Wnioskodawca nie wypełni obowiązku, o którym mowa w ust. 1;
 - 2) w wyniku aktualizacji danych, o której mowa w ust. 1, wójt stwierdzi, że Wnioskodawca przestał spełniać kryteria, o których mowa w § 2 ust. 1.

§ 12

1. Kontrolę społeczną nad rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje społeczna komisja mieszkaniowa.
2. Kontrola realizowana przez społeczną komisję mieszkaniową ma charakter formalny i polega na sprawdzeniu poprawności przeprowadzenia procedury opisanej w § 9 – 11.
3. W skład społecznej komisji mieszkaniowej wchodzi od 3 do 5 przedstawicieli organizacji społecznych, mających swoją siedzibę na terenie gminy, wyłanianych w ramach otwartego naboru.
4. Przeprowadzenie naboru, o którym mowa w ust. 3 powierza się wójtowi.

Rozdział 7

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

§ 13

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zobowiązane są do przekazania tego lokalu gminie w terminie 2 miesięcy od dnia kiedy najemca opuścił lokal lub od dnia jego śmierci.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o najem lokalu, w którym pozostały jeżeli:
 - 1) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 lub 4;
 - 2) okres wspólnego zamieszkiwania z najemcą był nie krótszy niż 5 lat, przy czym obowiązek wykazania wspólnego zamieszkiwania spoczywa na osobie ubiegającej się o najem;
 - 3) brak jest zadłużenia z tytułu dotychczasowego najmu lub osoba ubiegająca się o najem dokona spłaty całkowitej zadłużenia.
3. Wniosek o zawarcie umowy najmu należy złożyć w terminie wskazanym w ust. 1.
4. Do rozpatrywania i załatwiania wniosków stosuje się odpowiednio zasady określone w Rozdziale 6.
5. W przypadku:
 - 1) nieprzekazania lokalu gminie w terminie wskazanym w ust. 1, lub;
 - 2) stwierdzenia braku przesłanek do zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1,wójt wzywa osoby przebywające w lokalu do jego dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia i wyznacza termin na przekazanie lokalu gminie.

Rozdział 8

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

§ 14

1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.
2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji, bądź

powinien być usytuowany w budynku, z którego będą miały możliwość samodzielnego i swobodnego opuszczenia lokalu.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju, będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.
4. Osobie niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal nie spełniający powyższych wymogów, gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 15

1. Rada gminy w drodze odrębnej uchwały może przeznaczać lokale z mieszkaniowego zasobu na wykonywanie zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, obejmujące w szczególności zapewnienie mieszkań wspomaganych, mieszkań treningowych, mieszkań dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby gminy.
2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na uzasadniony wniosek Dyrektora Centrum Usług Społecznych w Zbuczynie.

Przewodnicząca Rady
/-/Agnieszka Dziewulska