

„BIP” 18.09.2025r.

SEKRETARZ GMINY

mgr inż. Joanna Mórańska

Druk 112
Projekt

UCHWAŁA NR ...

RADY GMINY WIECZFNIA KOŚCIELNA

z dnia 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieczfnia Kościelna

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 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 Wieczfnia Kościelna uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieczfnia Kościelna zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieczfnia Kościelna.

§ 3

Traci moc Uchwała nr XXVII/208/2014 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 3837).

§ 4

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Turowski

Maria Dowgilewicz

WÓJT

mgr inż. Mariusz Gebala

Uzasadnienie

do Uchwały nr Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Wieczfnia Kościelna

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale mieszkalne w ramach najmu socjalnego oraz w ramach najmu na czas nieoznaczony.

Uchwała realizuje postanowienia art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy, a w szczególności określa:

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu.
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.
4. 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.
5. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.
6. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.
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.
8. Lokale związane ze stosunkiem pracy i kryteria ich przyznawania
8. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy.

Z uwagi na zmianę ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz konieczność dostosowania do obecnego stanu prawnego i ekonomicznego przepisów prawa miejscowego, podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za stosowne.

WÓJT



Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieczfnia Kościelna.
2. Ilekroć w uchwale jest 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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 725),
 - 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została zawarta w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1335),
 - 3) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku,
 - 4) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Wieczfnia Kościelna,
 - 5) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna.

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

§ 2

1. Uprawnionymi do wynajęcia lokalu z zasobu są członkowie wspólnoty samorządowej, którzy spełniają określone warunki w zakresie osiągania dochodów określonych w ust. 2 i 3 oraz mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 ustawy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony nie może przekraczać:
 - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 ustawy uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu nie może przekraczać:
 - 1) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
4. O obniżkę czynszu może starać się najemca, jeżeli wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 ustawy, nie przekracza:
 - 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego jest mniejsza niż 8 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 15 m²,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane.

Rozdział 4

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

§ 4

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy Wieczfnia Kościelna, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 2, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) nie mają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu, z zastrzeżeniem § 3,
- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki,

- 4) nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

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

§ 5

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami posiadającymi umowę zawartą na czas nieoznaczony może być dokonywana wyłącznie za zgodą Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna.
2. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:
 - 1) na wniosek najemcy;
 - 2) między najemcami na ich wspólny wniosek.
3. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożenie przez najemców lokali mieszkalnych wniosku o zamianę.
4. Nie wyraża się zgody na zamianę lokali, gdy:
 - 1) w lokalach w wyniku zamiany wystąpiłoby nadmierne zaludnienie, tj. o zaludnieniu 3 i więcej osób na pokój,
 - 2) istnieją zaległości w opłatach za lokale,
 - 3) wnioskujący najemca nie przestrzega warunków obowiązującej umowy najmu, dokonuje dewastacji lokalu lub terenów przyległych oraz w sposób rażący narusza ustalone zasady w dotychczasowym miejscu zamieszkania.
5. Niedopuszczalna jest zamiana lokali objętych najmem socjalnym.
6. Dopuszcza się zamianę między najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Wieczfnia Kościelna, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, na wniosek najemców obu lokali, za zgodą Wójta Gminy oraz właściciela lokalu z innego zasobu, po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 1) wnioskodawcy nie posiadają zaległości czynszowych,
 - 2) po zamianie lokali nie wystąpi nadmierne zaludnienie, tj. 3 i więcej osób na pokój,
 - 3) lokale spełniają minimalne standardy,
 - 4) zamiana nie narusza praw osób trzecich.
7. Gmina Wieczfnia Kościelna może zaproponować zamianę na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i posiada zaległości z tytułu użytkowania lokalu,
 - 2) powierzchnia użytkowa lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego 40 m² - dla jednej osoby, 20 m² - dla każdej kolejnej osoby.
8. Dopuszcza się zamianę na inny niezasiedlony lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Wieczfnia Kościelna.

Rozdział 6

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

§ 6

1. Na wniosek osoby, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, może być zawarta umowa najmu, jeżeli osoba stale zamieszkiwała z najemcą i prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe w tym lokalu do chwili jego śmierci;
2. Z osobą, o której mowa w ust. 1 może zostać zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.
3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku lub nie spełnia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna wezwie ją do opróżnienia, opuszczenia oraz wydania lokalu.

Rozdział 7

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

§ 7

Warunki jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) lokal musi znajdować się w pierwszej kondygnacji budynku bez barier architektonicznych, w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 2) lokal musi być wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,
- 3) lokal musi posiadać przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów lub progów,
- 4) lokal musi posiadać posadzki antypoślizgowe.

Rozdział 8

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

§ 8

1. Najem lokali następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w urzędzie gminy Wieczfnia Kościelna.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:
 - 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;
 - 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
 - 3) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
 - 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
 - 5) określenie obecnych warunków lokalowych;
 - 6) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;
 - 7) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu;
 - 8) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
 - 9) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
3. Do rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali upoważniony jest Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna.
4. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna.
5. Do zadań komisji mieszkaniowej należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
 - 2) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.
6. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową, wpisywane są na listę oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Wieczfnia Kościelna.
7. Listę, o której mowa w ust. 6 zatwierdza Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna.
8. Na liście, o której mowa w ust. 6 nie umieszcza się osób, które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

9. Listę, o której mowa w ust. 6 podaje się do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie jej w siedzibie Urzędu Gminy Wieczfnia Kościelna na okres 30 dni, w terminie 14 dni od jej zatwierdzenia.
10. Dane, które zamiesza się na liście, o której mowa w ust. 6 to:
 - 1) imię i nazwisko Wnioskodawcy,
 - 2) datę zakwalifikowania wniosku.
11. Wójt zawiera umowy najmu z osobami ujętymi na liście, o której mowa w ust. 6. W przypadku gdy Wójt odmawia zawarcia umowy najmu, jest obowiązany do przekazania Wnioskodawcy pisemnej informacji o odmowie, wraz ze wskazaniem podstawy z art. 21b ust. 6 ustawy.

Rozdział 9

Lokale związane ze stosunkiem pracy i kryteria ich przyznawania

§ 9

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy przysługuje osobom, które zatrudnione są w służbie zdrowia, oświacie lub ich praca jest stała i związana z zadaniami realizowanymi na rzecz Gminy Wieczfnia Kościelna lub których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest szczególnie pożądane z punktu widzenia interesu Gminy Wieczfnia Kościelna lub których zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców Gminy Wieczfnia Kościelna.
2. Najem lokalu mieszkalnego związany ze stosunkiem pracy jest zawierany na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy świadczonej przez najemcę.
3. Decyzję o zawarciu umowy na czas trwania stosunku pracy podejmuje Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna.
4. Ustanie stosunku pracy skutkuje wygaśnięciem umowy najmu.
5. W sytuacji, gdy najemca nabył prawo do emerytury lub renty i pobiera jedno z wymienionych świadczeń, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu zawartej na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 10

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

§ 10.

1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być przekazany na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, może nastąpić zarządzeniem Wójta wydanym na wniosek organu lub instytucji właściwej w sprawie skierowania do korzystania z takiego lokalu.