

**Projekt**

z dnia 18 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zakroczym**

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) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.1.** W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy na warunkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w niniejszej uchwale.

2. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

**§ 2.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172);
- 2) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Zakroczymia;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Zakroczym;
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Zakroczymia;
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 6) osobie – należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie gminy Zakroczym;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 8) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111 oraz z 2021 r. poz. 1162, 1981, 2105 i 2270);
- 11) Administratorze Zasobów Komunalnych – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Zakroczymiu.

**§ 3.** Dysponentem mieszkaniowego zasobu Gminy jest Burmistrz Zakroczymia.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

§ 4. 1. Za dochód uprawniający do oddania w najem lokalu uważa się dochód, osiągnięty w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym.

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1, zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym.

§ 5. 1. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym, nieprzekraczający kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

2. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym, nieprzekraczający kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

§ 6. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji, nieprzekraczający kwoty:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.

## **Rozdział 3.**

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

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne i wielkość nie jest odpowiedni dla wnioskodawcy 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 2021 r. poz. 573 i 1981, Dz. U. z 2022 r. poz. 558).

2. Na wniosek wnioskodawcy spełniającego kryteria określone w ust. 1 może być mu przyznany, w ramach poprawy warunków mieszkaniowych sąsiedni jednoizbowy lokal mieszkalny, o ile istnieje techniczna możliwość połączenia lokali.

## **Rozdział 4.**

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub w wyniku innych zdarzeń losowych;
- 2) zobowiązane są do opuszczenia lokalu lub budynku objętego wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy;
- 3) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydany przez organ nadzoru budowlanego;

- 4) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuścili, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli byli mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w tych placówkach;
- 5) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzoną niebieską kartą lub prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 6) utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy, gdy ustała przyczyna, przez którą została rozwiązana umowa, a wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe określone w §5 uchwały;
- 7) miały przydzielony lokal socjalny, ale z uwagi na wzrost dochodów ponad kryterium dochodowe brak jest podstaw do przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, a jednocześnie nie przekraczają kryterium dochodowego umożliwiającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego na czas oznaczony wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utracili lokal mieszkalny wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub w wyniku innych zdarzeń losowych;
- 2) zobowiązane są do opuszczenia lokalu lub budynku objętego wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy;
- 3) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuścili, po osiągnięciu pełnoletności, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, jeżeli byli mieszkańcami Gminy do czasu umieszczenia w placówkach;
- 5) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzoną niebieską kartą lub prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 6) osobom bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina;
- 7) utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy, gdy ustała przyczyna, przez którą została rozwiązana umowa, a wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe określone w §6 uchwały.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 9. 1. Zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na pisemny wniosek najemców oraz stale z nimi zamieszkujących osób pełnoletnich.

2. Osoba ubiegająca się o zamianę zajmowanego lokalu zobowiązana jest złożyć wniosek w biurze Administratora Zasobów Komunalnych.

3. Zamiana wymaga pisemnej zgody Burmistrza.

4. Najemcy lokali mogą dokonywać zamian lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

5. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie dokumentów uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz Gminy;
- 2) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
- 3) wyrażenie przez wnioskodawców zgody na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

6. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda Burmistrza na zamianę może być wyrażona po uregulowaniu zaległych należności.

7. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:

- 1) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres trzech miesięcy;
- 2) najemca dokonuje dewastacji 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**

**§ 10.** 1. Osoba zainteresowana wynajęciem lokalu mieszkalnego lub zawarciem umowy najmu socjalnego lokalu, składa wniosek odpowiednio o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub o najem socjalny lokalu w biurze Administratora Zasobów Komunalnych, do końca grudnia w danym roku kalendarzowym.

2. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 21b ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy.

3. Ewidencję wniosków prowadzi Administrator Zasobów Komunalnych.

4. Wnioski podlegają wstępnej kontroli formalnej przez Administratora Zasobów Komunalnych. W przypadku stwierdzenia braków Administrator Zasobów Komunalnych wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych w terminie 14 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

5. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych we wniosku o najem lokalu, deklaracji o dochodach oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, Administrator Zasobów komunalnych w trybie art. 21b ustawy może:

- 1) wezwać wnioskodawcę o udostępnienie dokumentów potwierdzających wysokość dochodów, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego, w terminie nie krótszym niż dni 30 od dnia otrzymania wezwania;
- 2) przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

6. Złożone wnioski podlegają ocenie i weryfikacji przez Komisję, która sprawuje kontrolę społeczną nad rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

7. Z wniosków, złożonych do końca grudnia, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale Komisja tworzy listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, na kolejny rok kalendarzowy.

8. Lista osób oraz wnioski wraz z opinią Komisji są przedkładane Burmistrzowi do zatwierdzenia.

9. Aktualna lista podlega podaniu do publicznej wiadomości w lutym każdego roku kalendarzowego poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zakroczymiu i Zakładu Gospodarki Komunalnej w Zakroczymiu wraz z informacją o miejscu i 14-dniowym terminie składania zastrzeżeń i uwag do niej.

10. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 9, nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu w danym roku.

11. Na każdym etapie załatwiania sprawy Burmistrz może skreślić osobę z listy, o której mowa w ust. 9, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy określone w niniejszej uchwale.

12. Wnioskodawcy są zobowiązani do aktualizowania wniosku w przypadku, gdy dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na jego realizację.

13. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w niniejszej uchwale zostaje skreślony z listy, o której mowa w ust. 9.

**§ 11. 1.** Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami spełniającymi kryteria dochodowe określone w §5 i §6 uchwały.

2. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu w danym roku są zawierane sukcesywnie w miarę pozyskiwania wolnych lokali.

3. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu zawierana jest na podstawie decyzji Burmistrza.

4. Na wniosek osoby, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu, umowa najmu może być zawarta ponownie, gdy ustala przyczyna, dla której została rozwiązana a wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe określone w §5 i §6 uchwały.

**§ 12. 1.** Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja.

2. Komisja powoływana jest przez Burmistrza w drodze zarządzenia spośród przedstawicieli wskazanych przez Radę Miejską w Zakroczymiu, przedstawiciela Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zakroczymiu oraz Zakładu Gospodarki Komunalnej w Zakroczymiu.

3. Do zadań Komisji należy:

- 1) analiza i opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;
- 2) analiza i opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zamianę lokalu, o których mowa w § 9 tej uchwały.

4. Opiniowanie wniosków przeprowadzane jest w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

5. Posiedzenia Komisji są protokołowane i podpisywane przez członków Komisji obecnych na posiedzeniu. Protokoły przechowywane są w Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Zakroczymiu.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 13. 1.** Osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy, które nie nabyły prawa do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509) zobowiązane są opuścić lokal w terminie 3 miesięcy licząc od dnia śmierci najemcy.

2. Osoba, która pozostała w lokalu trwale opuszczonym przez najemcę, zobowiązana jest do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Gminie w terminie 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 lub 2, w terminie 3 miesięcy może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale;
- 2) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;
- 3) w zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest nie większa niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 20 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) nie ma innych osób uprawnionych do wystąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

4. Warunki, o których mowa w ust. 3, muszą być spełnione łącznie.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 14.** Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2268 i 2270 oraz z 2022 r. poz. 1 i 66) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447), rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 15.** Lokale wskazane dla osób z niepełnosprawnością powinny zapewniać im możliwość 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 10.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 16.** W sprawach realizacji potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do wskazania lokali mieszkalnych i lokali na najem socjalny wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

**§ 17.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XLIII/256/2010 Rady Gminy Zakroczym z dnia 28 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. nr 221 poz. 7636).

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

### **Uzasadnienie**

W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Szczegółowo sprecyzowane zostały warunki i kryteria na podstawie, których odbywać się będzie przydział lokalu z zasobów Gminy Zakroczym oraz pierwszeństwo zawarcia umowy na czas nieoznaczony i oznaczony. Uchwalenie przedmiotowych zasad pozwoli nie tylko na prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym zgodnie z obowiązującymi przepisami, ale również zgodnie z aktualnymi potrzebami w tym zakresie.