

**UCHWAŁA NR LII/299/2024  
RADY GMINY MIRÓW**

z dnia 15 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz. 725 ze zm.), **Rada Gminy Mirów uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Mirów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Mirów

**Wiesław Morawiak**

**Załącznik  
do uchwały Nr LII/299/2024  
Rady Gminy Mirów  
z dnia 15.03.2024r.**

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH  
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIRÓW**

**§ 1**

Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mirów oraz określa kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.

**§ 2**

Gmina Mirów wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zamieszkują na terenie Gminy Mirów.

**§ 3**

Ilekroć w dalszej części jest mowa o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mirów,
2. Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Mirowie,
3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mirów,
4. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2023r., poz. 1610 z dnia 14.08.2023r. ze zm.),
5. lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy,
6. lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
7. tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 ustawy,
8. wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
9. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz.U. z 2023r., poz. 1335 z dn. 13.07.2023r. ze zm.),
10. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej 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 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2023r., poz. 1251 z dn. 30.06.2023r. ze zm.).

**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**

**§ 4**

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających okres złożenia wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury

w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.

## **§ 5**

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach na ich wniosek stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących przepisów, zgodnie z poniższymi zasadami:

a) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,

b) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przepisy ust. 1 nie dotyczą najmu socjalnego.

## **Rozdział 3**

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

## **§ 6**

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy celem ich poprawy, uważa się:

1. Zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.

2. Zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r., poz. 1225 z dn. 09.06.2022r. ze zm.).

3. Zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

## **Rozdział 4**

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

## **§ 7**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

a) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi, a wysokość dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwot określonych w § 4 ust. 1,

- b) osobom pozbawionym lokali mieszkalnych, wskutek klęski żywiołowej i katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego oraz zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bez względu na dochody członków gospodarstwa domowego,
  - c) osobom, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniają warunek uzyskiwanych dochodów określonych w § 4 ust. 1,
  - d) osobom zamieszkującym lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które nie są dostosowane do potrzeb wynikających z inwalidztwa lub konieczności odosobnienia w związku z chorobą oraz spełniającym warunek określony w § 4 ust. 1. Uprawnienia w przedmiocie inwalidztwa lub konieczności odosobnienia w związku z chorobą należy potwierdzić odpowiednim orzeczeniem lekarskim.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu przeznaczonego na najem socjalny lub pomieszczenie tymczasowe przysługuje: osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub posiadają uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego wynikające z orzeczenia sądu.

## **Rozdział 5**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do innego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

#### **§ 8**

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:
- a) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez gminę w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu,
  - b) wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
  - c) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu posiadanego orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.
2. W przypadku gdy:
- a) osoba zalega z opłatami mieszkaniowymi za używanie lokalu – zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia,
  - b) nie można dokonywać zamiany w przypadku gdy w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.
3. Rozliczeń finansowych wynikających z eksploatacji mieszkań jak m.in. energii elektrycznej dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzony przed dokonaniem zamiany.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 9**

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy.
2. Do rozpatrzenia i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem socjalny na czas określony upoważniony jest Wójt.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać:

- a) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz adres do korespondencji,
- b) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
- c) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej,
- d) dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- e) oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- f) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Dla zapewnienia społecznej kontroli nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych Wójt Gminy Mirów w szczególności:

- a) podaje do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu,
- b) podaje do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń wykaz osób, z którymi zawarto umowy najmu.

## **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**

#### **§ 10**

- 1. W przypadku, gdy najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, osoby wspólnie z nim zamieszkujące będące członkami gospodarstwa domowego, opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.
- 2. Jeżeli najemca opuścił lokal z ważnych powodów osobistych, z osobami bliskimi najemcy wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego może być zawarta umowa najmu.
- 3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny niezwłocznie opuścić lokal w terminie trzech miesięcy od śmierci najemcy.
- 4. Po upływie terminów skazanych w ust. 1 i 3 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

#### **§ 11**

- 1. Osoby pozostałe w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:
  - a) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu,
  - b) spełniają kryterium określone w § 4 uchwały,
  - c) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

#### **§ 12**

- 1. Osoby pozostawione przez dotychczasowego najemcę lokalu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:
  - a) do chwili jego opuszczenia przez najemcę stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą właściciela lub wynajmującego w tym lokalu,
  - b) spełniają kryterium określone w § 4 uchwały.

## **Rozdział 8**

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

### **§ 13**

1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 682 z dn. 12.04.2023r. ze zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z dn. 09.06.2022r. ze zm.).
2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.
3. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.
4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

## **Rozdział 9**

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

### **§ 14**

1. Gmina może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 09 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust.1, nie stosuje się zasad w zakresie określającym kryteria wynajęcia lokali.
3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy, lokali o których mowa w ust.1, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta, zaś ich wynajęcie następuje na czas nieokreślony za odpłatnością, na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Przeznaczenie lokalu na realizację zadania, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 09 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej oraz zawarcie najmu następować będzie na podstawie decyzji Wójta, na wniosek kierownika GOPS.

## **Rozdział 10**

### **Postanowienia końcowe**

### **§ 15**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.