



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 7 grudnia 2016 r.

Poz. 10854

### UCHWAŁA NR 151/XXVI/16 RADY GMINY SIERPC

z dnia 25 listopada 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 446) 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 (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sierpc o następującej treści:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania mieszkańcom gminy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sierpc w szczególności w zakresie wymienionym w art. 21 ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610)

2. Przepisy Uchwały nie mają zastosowania do najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd budżetowym jednostkom oświatowym Gminy Sierpc, do którego stosuje się przepisy Ustawy z dnia 28 stycznia 1982 Karta Nauczyciela (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1379).

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

- 1) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Sierpc,
- 2) mieszkańcu gminy – należy przez to rozumieć osobę stale zamieszkujejącą na terenie gminy Sierpc,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 966 z późn zm.),
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu (wnioskodawcę) samodzielnie albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami wskazanymi we wniosku do zamieszkiwania w lokalu, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 5) dochodzie gospodarstwa domowego – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w dzienniku urzędowym RP „Monitor Polski”,
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610).

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

§ 3. Oddanie w najem lokalu przez Gminę Sierpc na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu socjalnego przez Gminę Sierpc może nastąpić na rzecz osób, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, aktualnie obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 1 nie więcej niż o 30% jeżeli Gmina Sierpc nie jest w stanie w inny sposób zaspokoić potrzeb wnioskodawcy.

§ 5. Gmina Sierpc może obniżyć wysokość czynszu dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekroczy 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

§ 6. 1. W przypadku, gdy od daty złożenia wniosku do podjęcia czynności, o których mowa w §.1-3 upłynie więcej niż 30 dni:

- 1) wnioskodawca może zostać zobowiązany do wykazania dochodu gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających inny dzień niż data złożenia wniosku,
- 2) do oceny spełnienia kryterium dochodowego zostanie przyjęta kwota najniższej emerytury obowiązującej w ostatnim dniu miesiąca poprzedzającego datę podjęcia czynności,

2. Przepisy §.3-5 stosuje się odpowiednio do podnajmu przez Gminę lokali wynajmowanych od innych właścicieli.

## **Rozdział 3.**

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

§ 7. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uważa się zaistnienie jednej z poniższych okoliczności:

- 1) Zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi,
- 2) Zamieszkiwanie na stałe w lokalu, który z powodów technicznych nie nadaje się na stały pobyt ludzi.

## **Rozdział 4.**

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

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia – zatwierdzony protokołem sporządzonym przez właściwy organ, a także wymagających modernizacji lub remontu kapitalnego,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy itp.,
- 3) nabyły prawo do lokalu na skutek prawomocnego orzeczenia sądowego ustalającego prawo do lokalu.
- 4) osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tj. Dz.U. z 2011 r., nr 127, poz. 721 z późn. zm.)

- 5) rodzinom wielodzietnym w rozumieniu ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz.U. z 2014 r., poz. 1863 ze zm.)
- 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, ani tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nie posiada żaden członek gospodarstwa domowego.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego więcej niż jednej osoby ubiegającej się o zawarcie takiej umowy, rozstrzygające o pierwszeństwie tych osób będą kryteria zgodnie z kolejnością ich powołania w ust. 1.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy o której mowa w ust. 1 nie przysługuje osobom, którym przysługiwało prawo własności lub współwłasności lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego i zbyły to prawo w okresie ostatnich trzech lat poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

**§ 9.** Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom,:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.,
- 2) są bezdomne,
- 3) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1390),
- 4) opuściły rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo – wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina Sierpc.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki dokonywania zamiany mieszkań.**

**§ 10. 1.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) przez oddanie najemcy do używania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w zamian za opróżnienie i wydanie Gminie lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę,
- 2) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,

2. W przypadku gdy zamiana lokali nie następuje w wyniku złożenia przez Gminę propozycji zamiany w formie pisemnej, dokonanie zamiany wymaga uzyskania zgody wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 11. 1.** Warunkiem wyrażenia przez Gminę zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal wchodzący w skład tego zasobu – jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) brak zaległych zobowiązań pieniężnych najemców lokali będących przedmiotem zamiany z tytułu czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela związanych z najmem lokalu. Przez brak zaległych zobowiązań rozumie się także uregulowanie zasad wykonania tych zobowiązań w ugodzie zawartej na podstawie art. 917 kodeksu cywilnego, a jeżeli ugoda zawarta była wcześniej, brak zaległych zobowiązań wynikających z tej ugody,
- 2) brak zaległych zobowiązań niepieniężnych najemców lokali będących przedmiotem zamiany z tytułu wykonania obowiązków ciążących na najemcy na podstawie art. 6b Ustawy. Przez brak zaległych zobowiązań rozumie się także uregulowanie zasad wykonania tych zobowiązań w ugodzie zawartej na podstawie art. 917 kodeksu cywilnego, a jeżeli ugoda zawarta była wcześniej, brak zaległych zobowiązań wynikających z tej ugody,
- 3) Zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą w ten sposób, że powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>,
- 4) W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, osoby te spełniają warunki zawarcia z nimi umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 12.** Gmina może zaproponować zamianę lokalu w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy

**§ 13.** Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal w szczególności, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię,
- 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, niezdolną do samodzielnego poruszania się, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

### **Rozdział 6.**

#### **Tryb postępowania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.**

**§ 14.** 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do pisemnego wniosku o zawarcie z nią umowy najmu,

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkiwania, wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, wskazywać członków rodziny uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą oraz zawierać oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2015 r., poz. 2135 z późn. zm.). Do wniosku załącza się dowody potwierdzające wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego.

3. Wzór wniosku stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

4. Rozpatrywanie wniosków odbywa się w miarę dysponowania przez Gminę wolnymi lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

**§ 15.** 1. Społeczną kontrolę nad rozpoznawaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa zwana dalej Komisją.

2. W skład komisji wchodzi:

- 1) Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub jego przedstawiciel,
- 2) Wyznaczony przez Wójta pracownik Urzędu Gminy Sierpc,
- 3) wybrany przez Radę Gminy przedstawiciel Rady

3. Skład osobowy Komisji, z zastrzeżeniem ust. 2 powołuje Wójt Gminy zarządzeniem.

4. Do zadań komisji należy:

- 1) Uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych dotychczas przez osoby ubiegające się o przydział lokalu,
- 2) opiniowanie i rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń co do danych zawartych we wnioskach osób składających wniosek,
- 3) sporządzenie listy osób zakwalifikowanych do przydzielenia lokalu.

5. Tryb pracy Komisji określa regulamin ustalony przez Wójta zarządzeniem.

6. Informacje o lokalu (lokalach) przeznaczonych do wynajmu oraz o osobach, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego, podawane są do publicznej wiadomości.

## **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.**

§ 16. 1. Z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, które pozostały w lokalu trwale opuszczonym przez najemcę, wynajmujący może zawrzeć na wniosek tych osób umowę najmu lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie niżej wymienione warunki.

- 1) żaden z członków rodziny ubiegającej się o zawarcie umowy najmu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- 2) okres wspólnego, stałego zamieszkiwania z najemcą nie był krótszy niż 5 lat,
- 3) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy nie ma możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 4) lokal mieszkalny w którym pozostają osoby utrzymywany jest w należyтым stanie,

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli najemca opuścił lokal będący przedmiotem najmu w związku z zamieszkiwaniem w budynku lub lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje mu tytuł prawny.

§ 17. W razie śmierci najemcy, z osobami pozostałymi w lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających datę śmierci najemcy,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub innej nieruchomości zabudowanej,
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 18. 1. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 16 i § 17, osoby o których mowa w tych przepisach powinny opuścić i opróżnić lokal w ciągu 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci,

2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby korzystające z lokalu obowiązane są do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości, w jakiej najemca opłacałby czynsz i inne opłaty związane z najmem lokalu w terminach ustalonych dla płatności czynszu i tych opłat.

## **Rozdział 8.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 19. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> powinny być przeznaczone do wynajmu dla rodzin wielodzietnych, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych.

## **Rozdział 9.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierpc.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Kanigowski**

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 151/XXVI/16  
Rady Gminy Sierpc  
z dnia 25 listopada 2016 r.

....., dnia .....

.....  
(imię i nazwisko)

.....  
(adres zamieszkania)

.....  
(telefon kontaktowy)

Wójt Gminy Sierpc  
ul. Biskupa Floriana 4  
09-200 Sierpc

**Wniosek  
o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego wchodzącego w skład  
mieszkaniowego zasobu Gminy**

Zwracam się z prośbą o zawarcie ze mną umowy najmu lokalu mieszkalnego/socjalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sierpc, z przeznaczeniem do zamieszkiwania w nim przeze mnie i niżej wymienionych osób:

<i>L.p.</i>	<i>Nazwisko i imię</i>	<i>Data urodzenia</i>	<i>Stopień pokrewieństwa w stosunku do wnioskodawcy</i>
			wnioskodawca

Obecnie zamieszkuję w lokalu / budynku .....

(adres)

- a) posiadając tytuł prawny do tego lokalu
- b) na prawach sublokatora

c) w charakterze członka rodziny najemcy / właściciela

d) inne .....

Liczba osób stale zamieszkujących ze mną w lokalu wynosi .....

W obecnie zajmowanym lokalu znajduje się ..... pokoi o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>,

kuchnia o powierzchni ..... m<sup>2</sup> oraz pozostałe pomieszczenia .....

..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

Powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę w lokalu wynosi: .....m<sup>2</sup>.

Obecnie zajmowany lokal jest wyposażony w następujące instalacje i urządzenia (*właściwe podkreślić*):

- instalację elektryczną
- instalację wodno – kanalizacyjną
- instalację gazową
- CO sieciowe
- gaz przewodowy
- łazienkę
- wc w budynku / poza budynkiem

Informuję, że w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku dochody moje i wymienionych członków rodziny wyniosły:

<i>L.p.</i>	<i>Nazwisko i imię</i>	<i>Dochód brutto za ostatnie 3 miesiące</i>

Na potwierdzenie wysokości wskazanych powyżej dochodów załączam następujące dowody:

.....

Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi ..... zł/os.

**Ja oraz żadna ze wskazanych do zamieszkiwania osób nie posiadamy tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.**

Dodatkowe wyjaśnienia i uwagi wnioskodawcy .....

