



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 07 lutego 2023 r.

Poz. 1518

### UCHWAŁA NR XL/336/23 RADY GMINY OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 27 stycznia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ostrów Mazowiecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka, stanowiące załącznik do uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr XXVII/299/13 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka 20 grudnia 2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy

**Grażyna Pieńkowska**

Załącznik do uchwały Nr XL/336/23  
Rady Gminy Ostrów Mazowiecka  
z dnia 27 stycznia 2023 r.

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.),
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Ostrów Mazowiecka,
- 3) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka,
- 4) **Komisji Mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć Komisję powoływaną do opiniowania wniosków o przydział lokali w mieszkaniowym zasobie gminy,
- 5) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną 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 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 504 z późn. 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

§ 3. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 4. Oddanie w najem lokalu przeznaczonego na najem socjalny, może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 5. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek nie przekracza kwoty:

- 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 50%,
- 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 100% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 25%.

2. Przy zaległościach w opłatach wynoszących ponad 2 miesiące bądź przyznania prawa do zasiłku mieszkaniowego stosowany będzie czynsz w poprzednio obowiązującej wysokości.

3. Obniżki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokalu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. Za osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych, kwalifikujących się do ich poprawy uznaje się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu:
  - powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 5m<sup>2</sup>;
  - powierzchnia pokoi w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 10m<sup>2</sup>;
- 2) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) są niepełnosprawne i zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) są pozbawione dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 5) są bezdomne;
- 6) są dotknięte przemocą w rodzinie.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które złożyły stosowny wniosek wraz z deklaracją i oświadczeniem, o których mowa w art. 21b Ustawy oraz spełniły, co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, a osoby te nadal zamieszkują w tym lokalu i uregulowały zaległości i nie naruszają zasad porządku domowego,
- 2) wnioskują o zmianę wynajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony na inny lokal,
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bądź też utraciły lokal mieszkalny na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych,
- 4) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Gminy Ostrów Mazowiecka i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, przy czym wniosek złożony powinien być w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej,
- 5) ubiegający się jest osobą niepełnosprawną lub członek rodziny jest osobą niepełnosprawną.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniły co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) złożyły wniosek o przedłużenie dotychczasowej umowy najmu socjalnego lokalu wraz z deklaracją i oświadczeniem, o których mowa w art. 21b Ustawy, przy czym osoby te spełniają łącznie poniższe kryteria:
  - a) nie zalegają z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu zamieszkiwania w zajmowanym obecnie lokalu,
  - b) nie naruszają zasad porządku domowego.
- 2) są osobami bezdomnymi, których ostatnie miejsce stałego zameldowania znajdowało się na terenie Gminy Ostrów Mazowiecka.

## **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**

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy lub z inicjatywy Wójta.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu.

3. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą w całości najemcy z wyjątkiem sytuacji, gdy zamiana lokalu przeprowadzana jest z inicjatywy Wójta.

4. Najemcy lokalu, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na inny lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

5. Warunki zamiany lokali określone w ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do dokonywania zamiany lokali i zasobu mieszkaniowego Gminy z lokalami z innych zasobów.

## **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. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają pisemne wnioski w Urzędzie Gminy Ostrów Mazowiecka.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy dołączyć następujące dokumenty:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

3. Wójt, w drodze zarządzenia powołuje Komisję Mieszkaniową oraz określa zasady jej działania.

4. Komisja Mieszkaniowa opiniuje i weryfikuje każdy wniosek o przydział lokalu.

5. Kwalifikacja osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się w przypadku posiadania wolnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności osób znajdujących się na dotychczasowych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego.

6. Zawarcie umowy najmu lokalu nie jest możliwe z osobami, które nie spełniają kryteriów ubiegania się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, o których mowa w § 6 i § 4 lub § 5.

7. Z wniosków, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale tworzy się listę osób oczekujących na mieszkanie.

8. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 7 nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

9. O kolejności rozpatrywania wniosków decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Gminy pod warunkiem, że zostały spełnione wszystkie kryteria niniejszej uchwały.

10. Ostateczne rozstrzygnięcie o przydziale mieszkania lub o odmowie przydziału mieszkania z gminnego zasobu podejmuje Wójt.

## **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**

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie, określone w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.), które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu.

3. Osoby, o których mowa w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

4. W sytuacji wystąpienia zadłużenia umowa może być zawarta pod warunkiem spłaty zadłużenia w całości lub w ratach.

### **Rozdział 8.**

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

§ 12. 1. Lokal wskazany do zasiedlenia osobom niepełnosprawnym winien być dostosowany do potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, poprzez:

- 1) usytuowanie na najniższych kondygnacjach budynku z zastrzeżeniem, że wymóg ten uznaje się za spełniony w przypadku wyposażenia budynku w windy lub inne urządzenia umożliwiające transport pomiędzy kondygnacjami,
- 2) posiadanie ciągów komunikacyjnych pozwalających na poruszanie się wnioskodawcy na wózku inwalidzkim lub przy wykorzystaniu innych przedmiotów wspomagających poruszanie się,
- 3) możliwość zamontowania odpowiednich urządzeń sanitarnych,
- 4) zapewnienie innych indywidualnych wymogów wskazanych np. w orzeczeniu lekarskim.

2. Na pisemny wniosek osoby niepełnosprawnej, może nastąpić wskazanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia kryteriów, o których mowa w ust. 1.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 13. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje na pisemny wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

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

- 1) szczegółowe dane określające cel, na jaki przeznaczony zostanie lokal,
- 2) oczekiwania dotyczące minimalnego standardu lokalu, jego powierzchni, ilości pomieszczeń niezbędnych do realizacji zamierzonego celu oraz usytuowania.

4. Rozstrzygnięcia w sprawie przeznaczenia lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Krystyna Kossowska**