

UCHWAŁA Nr VIII/56/2025

**Rady Gminy Gózd
z dnia 31 marca 2025r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465 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) Rada Gminy Gózd uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gózd” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gózd.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVII/324/2002 z dnia 10 lipca 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY GÓZD**


Jan Wasiak

Załącznik nr 1
do uchwały Nr VIII/56/2025 Rady Gminy Gózd
z dnia 31 marca 2025r.
w sprawie zasad wynajmowania
lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Gózd

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gózd

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

- § 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gózd.
2. Wójt Gminy Gózd dysponuje mieszkaniowym zasobem gminy.
 3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gózd wchodzi lokale mieszkalne.
 4. Zarządcą budynków jest Wójt Gminy Gózd.
 5. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawiera się na czas nieoznaczony.
 6. Do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy uprawnieni są mieszkańcy Gminy Gózd, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 2 Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

- § 2. 1. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, których średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.
 3. W stosunku do najemców o niskich dochodach na ich wniosek stosuje się obniżkę wysokości czynszu 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.
 4. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 3 Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

- § 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
- 1) Zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² 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 (tj. Dz.U z 2022r., poz. 1225 ze zm.).
- 3) Zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych lub społecznych.

Rozdział 4

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

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom, którym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki pod inwestycje gminy;
- 2) najemcom obowiązującym do opróżnienia lokalu gminnego i przeniesienia do lokalu zamiennego jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga – na czas remontu;
- 3) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 4) osobom, które zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub w ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 5) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku.

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 zasobu wymaga pisemnej zgody Wójta Gminy Gózd.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 6. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach następuje za zgodą obu wynajmujących lub właściciela lokalu zajmowanego w innych zasobach.

Rozdział 6

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

§ 7. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Gminy w Goździe.

2. Do rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieokreślony upoważniony jest Wójt Gminy Gózd.

3. W celu sprawowania kontroli społecznej Wójt Gminy Gózd powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w niniejszej uchwale.

5. Wnioskodawcy otrzymują pisemną informację o rozstrzygnięciu wniosku.

6. W przypadku braku lokali wnioskodawca zostaje umieszczony na liście osób oczekujących, co nie stanowi zobowiązania Gminy Gózd do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.
7. Umowa najmu będzie zawierana tylko, jeśli w zasobie mieszkaniowym Gminy pojawi się wolne mieszkanie.
8. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy Gózd, po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 8. 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 (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 1061 ze zm.) może być zawarta umowa najmu. Wniosek powinien być zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

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 wskazanych w ust. 1 i 3 prowadzone będzie postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

§ 9. 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:

- 1) do chwili jego śmierci stale zamieszkiwały za zgodą wynajmującego lub właściciela w tym lokalu;
- 2) spełniają kryterium określone w § 2 ust. 1 uchwały;
- 3) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

§ 10. 1. Osoby pozostawione przez dotychczasowego najemcę lokalu spełniają warunki do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli:

1) do chwili jego opuszczenia przez najemcę stale zamieszkiwały z najemcą za zgodą właściciela lub wynajmującego tego lokalu;

1) spełniają kryterium określone w § 2 ust. 1 uchwały.

2. Wymogi określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 8

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

§ 11.1. Lokale mieszkalne wskazane dla niepełnosprawnych muszą spełniać wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U z 2022r., poz. 1225 ze zm.), pozwalające osobom niepełnosprawnym na swobodne korzystanie z lokalu uwzględniające ich rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju i stopnia niepełnosprawności.

2. W przypadku, gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą z orzeczeniem o niepełnosprawności zobowiązany jest załączyć do wniosku orzeczenie właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności.

3. Osoby, posiadające uprawnienia ze wskazaniem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, zobowiązane są do załączenia do wniosku orzeczenia wydanego przez odpowiedni organ, pozwalające uwzględnić to prawo.

Rozdział 9

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

§ 12. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczone na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2025r., poz. 49).

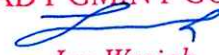
2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadania, o którym mowa w ust. 1 oraz zawarcie umowy najmu następować będzie na podstawie decyzji Wójta Gminy Gózd, na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 725) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 1061 ze zm.).

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY GÓZD**


Jan Wasiak

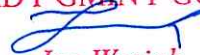
Uzasadnienie
do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Gózd

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 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 wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Stosownie zaś do art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy Rada Gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rada Gminy określa w formie uchwały na podstawie art. 21. ust. 3 ww. ustawy. Zasady te powinny określać w szczególności: 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 stosowanie 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; 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; 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Są to elementy obligatoryjne, które muszą znaleźć się w uchwale Rady Gminy określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY GÓZD


Jan Wasiak