

**UCHWAŁA Nr LXIV/339/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE**  
**z dnia 7 marca 2022 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.<sup>1</sup>) w związku z 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 2020 r., poz. 611 ze zm.<sup>2</sup>) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew w brzemieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Karczewie Nr VII/53/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. 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  
Piotr Żelazko

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2021 r. poz. 11, 1243.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) 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 projekcie uchwały zostały określone m.in. kryteria, jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, 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, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

z zasobu mieszkaniowego Gminy Karczew oraz sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Uchwała zawiera uregulowania wynikające z art. 21 wyżej cytowanej ustawy, które były uwzględnione w dotychczas obowiązującej uchwale Nr VII/53/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. roku w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy* oraz wprowadza dodatkowe uregulowania dostosowujące regulację prawną do aktualnych potrzeb gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew.

Przewodniczący Rady

Piotr Żelazko

## ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KARCZEW

### Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsze zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew, zwane dalej „Zasadami wynajmowania lokali” mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) zwanej dalej „Ustawą”.

§ 2. Niniejsze Zasady wynajmowania lokali stosuje się również do lokali w budynkach niebędących własnością Gminy Karczew, a wynajmowanych przez Gminę Karczew od innych podmiotów w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji.

§ 3. Ilekroć w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.);
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Karczew;
- 3) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Karczewa;
- 4) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Karczewie;
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
- 6) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal zamienny, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- 7) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2021 t.j.),
- 8) **dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochód wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazany ze wszystkich źródeł jego uzyskiwania i udokumentowany w szczególności przez: pracodawcę, Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;
- 9) **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 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 291 ze zm.);
- 10) **najemcy** - należy przez to rozumieć osobę wynajmującą lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie umowy najmu;
- 11) **liście osób uprawnionych** - należy przez to rozumieć listę osób, spełniających warunki do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu, zgodnie z Ustawą oraz Zasadami wynajmowania lokali;
- 12) **mieszkaniowym zasobie Gminy** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 Ustawy;

- 13) **niedostatku** - należy przez to rozumieć sytuację, w której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 70 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego i 100 % najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego;
- 14) **osobie niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć:
- osobę pełnoletnią, niebędącą najemcą lokalu mieszkalnego, niezależnie od tego, w jakich zasobach ten lokal się znajduje i niebędącą właścicielem lokalu i budynku mieszkalnego oraz nieposiadającą innego tytułu prawnego do lokalu, jeżeli zamieszkuje w lokalu, w których powierzchnia pokoi nie przekracza 5m<sup>2</sup> na członka rodziny. Przy ustalaniu powierzchni, w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy, uwzględnia się poza jego rodziną, ubiegającą się razem z nim o najem mieszkania z zasobu mieszkaniowego Gminy, wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały;
  - osobę zamieszkujejącą w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 15) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 Ustawy;
- 16) **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5a Ustawy.

§ 4. 1. Administratorem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy jest Gmina z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Gmina może powierzyć administrowanie mieszkaniowym zasobem podmiotowi zewnętrznemu, na podstawie umowy określającej zakres powierzonych do realizacji zadań.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem, jako:

- lokale oddawane w najem lub podnajem na czas nieoznaczony;
- lokale oddawane w najem socjalny;
- lokale wynajmowane osobom zatrudnionym w gminnych jednostkach organizacyjnych, na czas trwania stosunku pracy;
- lokale zamienne.

2. Osobami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokali określonych w ust. 1 są osoby spełniające wymagania Rozdziału II i V niniejszych Zasadach wynajmowania lokali.

§ 6. Najemca nie ma prawa do wynajęcia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

## **Rozdział II**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu**

§ 7. Za osoby spełniające kryterium dochodowe, uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Za osoby spełniające kryterium dochodowe, uzasadniające oddanie lokalu w najem socjalny, uważa się osoby, których średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 9. Gmina może wynająć lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy osobie zatrudnionej w gminnej jednostce organizacyjnej, bez względu na wysokość dochodu, na czas trwania stosunku pracy.

### **Rozdział III**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu**

§ 10. 1. O obniżkę czynszu najmu, za lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Obniżka czynszu nie może przekroczyć wysokości 5% stawki bazowej.

3. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

### **Rozdział IV**

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

§ 11. Wnioskodawca kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli mieszka w lokalu:

- 1) w którym na osobę przypada mniej niż:
  - a) 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) który nie stanowi mieszkania w rozumieniu §3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.),
- 3) który nie jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, a w lokalu mieszka osoba z niepełnosprawnością w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o *rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych* (Dz.U. z 2021 r., poz. 573 ze zm.).

### **Rozdział V**

#### **Uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i najmu lokalu zamiennego**

**§ 12.** Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony, są osoby zamieszkujące w Gminie Karczew:

- 1) niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniające kryterium dochodowe, określone w § 7 powyżej;
- 2) będące najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieokreślony, ubiegające się o jego zamianę na lokal większy lub o wyższym standardzie, jeżeli spełniają kryterium dochodowe, określone w § 7 powyżej.

**§ 13.** Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z wnioskodawcą, niespełniającym kryteriów określonych w § 12 powyżej, jeżeli przemawiają za tym szczególnie złożone przypadki losowe, a wniosek zostanie zaopiniowany pozytywnie przez Komisję ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.

**§ 14.** Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu socjalnego, są osoby niemogące we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych, w szczególności, jeżeli utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a są w niedostatku;
- 3) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później, niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek;
- 4) byli więźniowie, którzy po odbyciu kary opuszczają zakład karny i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a przed umieszczeniem w tym zakładzie byli mieszkańcami Gminy Karczew;
- 5) osoby spełniające kryterium dochodowe określone w § 8 niniejszych Zasad wynajmowania lokali.

**§ 15.** Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego z wnioskodawcą, niespełniającym kryteriów wymienionych w § 14, niniejszych Zasad wynajmowania lokali, jeżeli przemawiają za tym szczególnie złożone przypadki losowe, a wniosek zostanie zaopiniowany pozytywnie przez Komisję ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.

**§ 16. 1.** Najem socjalny lokali zawierany jest na czas oznaczony, nieprzekraczający dwóch lat.

2. Po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego, określonego w ust. 1 powyżej, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy, nie przekracza wysokości określonej w §8 powyżej, Gmina przedłuży umowę najmu socjalnego lokalu, na następny okres, nieprzekraczający jednego roku.

3. Po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego, określonego w ust. 2 powyżej, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy wzrośnie ponad wysokość określoną w §8 powyżej, ale nie przekracza wysokości określonej w §7 powyżej, Gmina zawiera z nim umowę najmu socjalnego na kolejny czas określony, nieprzekraczający jednego roku.

4. Gmina przedłuży umowę najmu socjalnego lokalu, zgodnie z postanowieniami ust. 2 i 3, jeżeli najemca spełni łącznie następujące warunki:

- 1) regularnie opłaca czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat, za okres nie dłuższy niż 4 miesiące, poprzedzające datę upływu obowiązywania umowy);
- 2) wykazuje się dbałością o lokal stanowiący przedmiot umowy;
- 3) w okresie zamieszkiwania w lokalu, nie dopuszczał się rażących lub uporczywych wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu.

**§ 17.** Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Gminy są osoby:

- 1) których lokal mieszkalny uległ zniszczeniu w wyniku pożaru, wybuchu, katastrofy budowlanej lub innego przypadku losowego (niezawinionego przez mieszkańca);
- 2) które posiadając prawo do zamieszkiwania w lokalu, należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy i muszą go opuścić ze względu na:
  - a) remont,
  - b) rozbiórkę,
  - c) ważny interes Gminy,
  - d) w wyniku prowadzonej przez Gminę racjonalizacji wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

## **Rozdział VI**

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

**§ 18.** Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zajmują lokale w budynkach, należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczonych do rozbiórki lub innego wykorzystania, w związku z zamierzonymi inwestycjami Gminy;
- 2) zajmują lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) zostali pozbawieni lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

**§ 19.** Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu, na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a są w niedostatku;
- 3) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

**§ 20.** Lokale będące w mieszkaniowym zasobie Gminy, a zakwalifikowane do remontu, można oddawać w najem, osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do najmu lokali – w pierwszej

kolejności, za ich zgodą, na wykonanie remontu ze środków własnych, na warunkach określonych przez Gminę.

**§ 21.** Burmistrz może uwzględnić, poza kolejnością, wnioski o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy osób:

- 1) uprawnionych do lokalu zamiennego, na podstawie przepisów Ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 2) które, zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych, w szczególności, jeżeli utraciły mieszkanie, w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie są uprawnione do uzyskania lokali zamiennych lub socjalnych.

## **Rozdział VII**

### **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**

**§ 22.** 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców, bądź na wniosek Gminy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, wymaga zgody Burmistrza Karczewa. Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić tylko z uzasadnionej, ważnej przyczyny.

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

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

5. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, następuje wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanych osób i wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Karczewa.

6. Wyrażenie zgody Burmistrza Karczewa na dokonanie zamiany, o której mowa w ust. 5 następuje po akceptacji zamiany przez właściciela, wynajmującego lub dysponenta lokalu, zajmowanego w innych zasobach oraz wyrażeniu zgody przez wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w wynajmowanym lokalu.

7. Zamiana lokalu dokonywana jest, o ile obie zamieniające się strony spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) najemcy regularnie opłacają czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemcy wykazują się dbałością o lokale stanowiące przedmiot zamiany.

**§ 23.** Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
  - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres 3 miesięcy;
  - b) najemca dopuszcza się rażących zaniedbań względem lokalu, w tym dopuszcza się jego dewastacji;



- 2) w wyniku zamiany uzyskuje się, co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal do wynajęcia, osobie z listy oczekujących, a powierzchnia pokoi, w nowo przydzielonym lokalu mieszkalnym, nie będzie mniejsza niż 5m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie wielorodzinnym i 10m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednorodzinnym;
- 3) budynek lub lokal, w którym zamieszkuje najemca wymaga opróżnienia ze względu na:
  - a) przeznaczenie do remontu;
  - b) przeznaczenie do rozbiórki;
  - c) przeznaczenie na inny społecznie ważny cel Gminy.

## **Rozdział VIII**

### **Najem pomieszczeń tymczasowych**

§ 24. Gmina zapewnia pomieszczenia tymczasowe dla osób określonych w art. 25c ustawy.

§ 25. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas 3 miesięcy.

§ 26. Wraz z datą złożenia osobom uprawnionym oferty najmu pomieszczenia tymczasowego przyjmuje się, że Gmina spełniła obowiązek dostarczenia pomieszczenia zgodnie z żądaniem organu egzekucyjnego.

## **Rozdział IX**

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

§ 27. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowa najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście osób uprawnionych.

2. Przy kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowa najmu socjalnego lokalu, w pierwszej kolejności brana będzie pod uwagę liczba osób, wykazanych we wniosku oraz powierzchnia wolnych lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 28. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, składa wniosek, który powinien zawierać:

- 1) udokumentowaną wysokość dochodów w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku;
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 3) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania;
- 4) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym, zawierające informacje o:
  - a) innych niż lokal mieszkalny, posiadanych nieruchomościach (w tym rolnych), ze wskazaniem tytułu prawnego (np. własność, użytkowanie wieczyste) oraz miejsca położenia nieruchomości i jej powierzchni;
  - b) innych składnikach majątku (np. ruchomości, pieniądze, papiery wartościowe); jeżeli przedmioty wchodzące w skład majątku są przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, należy w stosunku do każdego z nich podać udział lub zaznaczyć, że wchodzi w skład majątku, objętego małżeńską wspólnotą majątkową.
- 6) inne dokumenty, potwierdzające aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną lub materialną;

- 7) oświadczenie wyrażające zgodę na przetwarzanie dotyczących jej danych osobowych, w celu przeprowadzenia postępowania w sprawie najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz w celu ewentualnej kontroli tego postępowania przez Komisję ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Biura Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Miejskim w Karczewie.
3. Wnioskodawcy mają obowiązek aktualizowania danych zawartych we wnioskach, niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności mogących istotnie wpłynąć na realizację wniosku.
4. Zaświadczenia o wysokości osiągniętych dochodów, załączone do wniosku uważa się za aktualne przez okres 3 miesięcy od daty wydania.
5. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Brak uzupełnienia w terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.
6. Zweryfikowane pod względem formalnym, kompletne wnioski, przekazuje się niezwłocznie Komisji ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.
7. Komisja ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie rozpatruje wniosek na najbliższym posiedzeniu pod warunkiem, że wniosek został przekazany do Biura Rady Miejskiej minimum 7 dni przed posiedzeniem Komisji.
8. Osoba, której wniosek został pozytywnie zaopiniowany, zostaje umieszczona na liście osób uprawnionych.
9. Lista osób uprawnionych jest uaktualniana w terminie do 31 marca każdego roku, wg kryteriów określonych w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali i w razie potrzeby niecierpiącej zwłoki.
10. Listę osób uprawnionych zatwierdza Burmistrz Karczewa.
11. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu, Burmistrz Karczewa może skreślić osobę z listy osób uprawnionych, 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 mieszkaniowego zasobu Gminy;
  - 3) wnioskodawca w trakcie aktualizacji listy osób uprawnionych, o której mowa w ust.9 powyżej, nie złoży w wyznaczonym terminie dokumentów potwierdzających spełnianie kryteriów określonych w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali;
12. O skreśleniu z listy osób uprawnionych wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.
13. Listę osób uprawnionych po uaktualnieniu, o którym mowa w ust. 9 powyżej, podaje się do publicznej wiadomości, poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karczewie oraz Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Karczew na okres minimum jednego miesiąca.
14. Lista osób uprawnionych winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Burmistrza Karczewa, w ciągu miesiąca, od daty podania informacji do publicznej wiadomości.
15. Odwołania rozpatrywane są przez Burmistrza Karczewa, po zaopiniowaniu przez Komisję ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie,

które powinno nastąpić na najbliższym posiedzeniu pod warunkiem, że odwołanie zostało przekazane do Biura Rady Miejskiej minimum 7 dni przed posiedzeniem Komisji.

16. Umieszczenie danej osoby na liście osób uprawnionych, jest podstawą do zawarcia umowy najmu, jednak nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu w danym roku.

17. Listę sporządza się w kolejności alfabetycznej wg nazwisk osób na niej umieszczonych z zastrzeżeniem ust. 18.

18. Osoby, które zostały wpisane na listę w trakcie roku, zgodnie z ust. 7 i 8 powyżej, dopisywane są na kolejnych pozycjach listy.

19. Osoba, z którą będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, ma obowiązek zamieszkania w nim, nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy. Niedotrzymanie tego terminu, powoduje wygaśnięcie umowy najmu i jest traktowane, jako rezygnacja z ubiegania się o lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy.

20. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę przydzielonego lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy lub nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny, w terminie 14 dni, od dnia otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, powoduje utratę prawa do przydzielonego lokalu i skreślenie danej osoby z listy osób uprawnionych.

21. Gmina odmówi zawarcia umowy najmu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona we wniosku do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także, gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub, z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej, ustalonej między innymi, w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja, pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem, nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku, a w ocenie Gminy wnioskodawca ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

**§ 29.** 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania wniosków, wpisywania na listę osób uprawnionych i przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy pełni Komisja ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie.

2. Komisja, o której mowa w ust. 1 powyżej, opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

3. Komisja jest uprawniona do:

- 1) opiniowania odwołań, skarg, wniosków,
- 2) kontroli warunków mieszkaniowych, osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) kontroli prawidłowości umieszczania osób na liście osób uprawnionych,
- 4) wydawania opinii odnośnie przydziału lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy podejmuje Burmistrz.

## **Rozdział X**

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

§ 30. Gmina zawrze umowy najmu lokalu, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.) – zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”, które wstąpią w stosunek najmu, w razie śmierci najemcy.

§ 31. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, pozostałą w lokalu, w razie wyprowadzenia się z niego najemcy, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania tej osoby z najemcą nie był krótszy niż 10 lat;
- 2) brak jest zaległości w płatności czynszu i innych opłat za lokal;
- 3) osoba bliska najemcy nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu;
- 4) średni dochód osoby bliskiej najemcy, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, nie przekracza;
  - 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 5) osoba bliska najemcy, w okresie wspólnego zamieszkiwania, nie dopuszczała się rażących lub uporczywych wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu.

2. Zasady określone w ust. 1 powyżej, stosuje się odpowiednio do osób, które nie są osobami bliskimi najemcy, w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, a zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, przez okres nie krótszy niż 15 lat.

§ 32. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu, w trybie § 31 powyżej, lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są, bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal Gminie, w terminie 30 dni, od dnia zdarzenia, uzasadniającego opróżnienie lokalu.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, Gmina wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, do dnia jego opróżnienia.

4. Opłata, o której mowa w ust. 3 powyżej, jest pobierana w wysokości 5 – cio krotności wysokości czynszu należnego za ten lokal mieszkalny, na podstawie dotychczas obowiązującej wysokości opłat.

5. Jeżeli opłata nie pokrywa poniesionych przez Gminę strat, Gmina może dochodzić uzupełniającego odszkodowania na drodze sądowej.

## **Rozdział XI**

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

**§ 33.** 1. Ze względu na rodzaj niepełnosprawności, związane z tym ograniczenia i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia osobom z niepełnosprawnością wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 t.j.) i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazany dla osoby z niepełnosprawnością, poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby z niepełnosprawnością ruchową, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku, bez różnic poziomów, schodów, stopni, a szerokość drzwi i korytarza musi umożliwić swobodne poruszanie się.

3. Osobom z niepełnosprawnością, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale zapewniające dostateczną ilość miejsca do odbywanej rehabilitacji.

4. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

5. Na pisemny wniosek osoby z niepełnosprawnością, może nastąpić wskazanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia kryteriów, o których mowa w ust. od 1 do 4.

## **Rozdział XII**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

**§ 34.** 1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być one być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. *o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej* (Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.), na wniosek Kierownika Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Karczewie.

2. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Burmistrza, po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Komisję ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Karczewie .

**§ 35.** 1. Osobie będącej uczestnikiem programów lub projektów realizowanych przy udziale Gminy, w szczególności mających na celu wyjście z bezdomności, Gmina może:

- 1) zawrzeć umowę najmu lokalu obecnie zajmowanego, w ramach projektu lub programu,
- 2) wskazać inny lokal - bez stosowania kryteriów punktacji, dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 musi spełniać kryteria dochodowe określone w §7.

## **Rozdział XIII**

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

**§ 36.** Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być przeznaczone:

- 1) do wynajmu, na zasadzie czynszu wolnego w drodze przetargu lub,
- 2) na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny, liczącej co najmniej 8 osób lub,

- 3) na utworzenie dwóch lokali mieszkalnych, celem ich wynajmu, na zasadach przewidzianych w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali, o ile istnieje taka możliwość techniczna.

#### **Rozdział XIV** **Postanowienia końcowe**

§ 37. Wnioski o najem lokali mieszkalnych, złożone do dnia wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej mocą, której przyjęto niniejsze Zasady wynajmowania lokali, wszczęte i niezrealizowane do dnia 31 grudnia 2021 r. rozpatrywane będą na podstawie niniejszych Zasad wynajmowania lokali.

§ 38. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Zasadami wynajmowania lokali, zastosowanie mają odpowiednie przepisy Ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady  
Piotr Żelazko