

**Uchwała Nr 413/22**  
**Rady Gminy Celestynów**  
**z dnia 29 września 2022 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.), art. 4 ust. 1-3 i 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Celestynów uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§1**

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów.

**§2**

Ilekróć w treści uchwały 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;
- 2) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 3) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Celestynów;
- 4) **Wójcie** – rozumie się przez to Wójta Gminy Celestynów;
- 5) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) **Spółecznej Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć współpracujący z Wójtem Gminy Celestynów organ opiniodawczy w sprawach lokalowych o nazwie Społeczna Komisja Mieszkaniowa zwana dalej „komisją”;
- 7) **Wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o przyznanie lokalu mieszkalnego;
- 8) **członkach wspólnoty samorządowej** - należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Celestynów z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na jej terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Celestynów, w tym zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Gminy;
- 9) **bezdomnych** - należy przez to rozumieć osoby nie posiadające stałego miejsca zamieszkania, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Celestynów;
- 10) **najniższej emeryturze** – rozumie się przez to najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 11) **dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, obliczany z uwzględnieniem dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 12) **pobliskiej miejscowości** - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

### **§3**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale wskazane w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Celestynów.
2. Mieszkaniowym zasobem Gminy Celestynów pod względem administracyjnym zarządza zakład budżetowy - Gospodarka Komunalna w Celestynowie.
3. Organem kontroli społecznej w sprawach lokalowych jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

## **Rozdział II Podmiotowy zakres najmu**

### **§4**

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które łącznie spełniają poniższe warunki:
  - 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (w przypadku małżonków oboje nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych);
  - 2) są członkami wspólnoty samorządowej;
  - 3) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa odpowiednio w § 7 uchwały;
  - 4) mają trudne warunki mieszkaniowe, określone w § 9 uchwały.
2. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.
3. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, którym przysługuje:
  - 1) uprawnienie do lokalu zamiennego;
  - 2) zawarcie umowy najmu wg zasad określonych w § 14 i § 15 uchwały.

## **Rozdział III Przedmiotowy zakres najmu**

### **§5**

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące zasoby lokali:
  - 1) lokale mieszkalne,
  - 2) lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy.
2. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne, w tym:
  - 1) lokale z umową na czas nieoznaczony;
  - 2) lokale z umową na czas oznaczony, przeznaczone na najem socjalny;
  - 3) lokale zamienne;
  - 4) pomieszczenia tymczasowe;
  - 5) lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy.

## **Rozdział IV Wysokość dochodu oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony umowy i umowy najmu socjalnego lokalu**

### **§6**

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów mogą być wynajmowane mieszkańcom Gminy Celestynów, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w uchwale.

## §7

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych **na czas nieoznaczony** wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji:
  - 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
  - 3) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych **na najem socjalny** zawiera się z osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji:
  - 1) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
  - 3) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Do dochodu o którym mowa w ust. 1 i 2 zalicza się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego zgłoszonego do wspólnego zamieszkania z tą osobą zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych.
4. Zawarcie umowy najmu poprzedza weryfikacja danych wnioskodawcy pod kątem spełniania kryteriów określonych powyżej.
5. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres dwóch lat.

## §8

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy określonych w §9 uchwały;
- 2) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub są objęte nakazem wydanym przez organ nadzoru budowlanego
- 3) w okresie nie dłuższym niż 24 miesięcy od dnia złożenia wniosku opuścili, po osiągnięciu pełnoletności, dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź nie mają możliwość powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce były mieszkańcami Gminy Celestynów.
- 4) istnieje przemoc w rodzinie udokumentowana w szczególności prawomocnym orzeczeniem sądowym skazującym sprawcę za przestępstwo przeciwko rodzinie, bądź objęciem rodziny procedurą tzw. „Niebieskiej Karty”.
- 5) pozbawione zostały mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 6) zamieszkują w lokalach w których pobyt zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia.

## Rozdział VI

### Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

## §9

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z niepełnosprawności, która potwierdzona jest orzeczeniem lekarskim;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu bez dostępu do:
  - a) źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby poza budynkiem;
  - b) oświetlenia naturalnego i elektrycznego;
  - c) możliwości ogrzewania;
  - d) możliwości zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

## **Rozdział VII**

### **§10**

#### **Obniżka czynszu**

1. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy z uwzględnieniem dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu.
2. Szczegółowe warunki kwalifikujące do otrzymania obniżki czynszu oraz wysokość tej obniżki określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Celestynów na lata 2021-2025 zatwierdzony odrębną uchwałą.

## **Rozdział VIII**

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

#### **§11**

1. W mieszkaniowym zasobie gminy na chwilę obecną brak jest lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.
2. W przypadku pozyskania lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> lokale te będą oddane w najem osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych na zawarcie umowy najmu lokalu, gdy gospodarstwo domowe tych osób tworzy co najmniej 6 członków.

## **Rozdział IX**

### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu**

#### **§12**

Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowę najmu socjalnego lokalu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal, jeżeli zadłużenie zostanie spłacone lub jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

#### **§ 13**

Na wniosek najemcy lokalu, w którym niektóre pomieszczenia przeznaczone są do używania z innym najemcą, można zawrzeć umowę najmu na zwolnione przez innego najemcę części lokalu, jeżeli jest to uzasadnione racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **§ 14**

1. Z najemcą, z którym jest zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, po upływie okresu najmu, niespełniającym kryterium wskazanego w § 7 ust. 2, a spełniającym jednocześnie warunki określone w § 7 ust. 1 może zostać zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu lub Gmina może na zasadzie wzajemnego porozumienia stron wskazać inny lokal.
2. Po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu, określonego w §7 ust. 5, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy, nie przekracza wysokości określonej w §7 ust. 2, Gmina przedłuży umowę najmu socjalnego lokalu, na następny okres, nieprzekraczający jednego roku.
3. Po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego, określonego w §7 ust. 5, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy wzrośnie ponad wysokość określoną w §7 ust. 2, ale nie przekracza wysokości określonej w §7 ust. 1, Gmina zawiera z nim umowę najmu socjalnego na kolejny czas określony, nieprzekraczający jednego roku.
4. Tymczasowe pomieszczenia należące do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane na czas oznaczony nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego z zastrzeżeniem art. 25d ustawy.

#### **§15**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, mogą być również wynajmowane na czas trwania stosunku pracy w szczególności osobom, których zatrudnienie na terenie Gminy Celestynów ma szczególne znaczenie dla ogółu członków wspólnoty samorządowej.
2. Zasady postępowania i załatwianie wniosku o najem lokali przeznaczonych na czas trwania stosunku pracy, zostały uregulowane w §26 niniejszej uchwały.

### **Rozdział X**

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

#### **§ 16**

Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, kuchnię (aneks kuchenny), łazienkę dostosowaną do potrzeb osoby niepełnosprawnej;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku lub lokal usytuowany będzie w budynku wyposażonym w dźwig osobowy, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, kuchnię (aneks kuchenny), łazienkę dostosowaną do potrzeb osoby niepełnosprawnej;
- 3) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony

będzie w instalację wejściową sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, kuchnię (aneks kuchenny), łazienkę dostosowaną do potrzeb osoby niepełnosprawnej ;

- 4) w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo-przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, kuchnię (aneks kuchenny), łazienkę dostosowaną do potrzeb osoby niepełnosprawnej;
- 5) w przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą;
- 6) w przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę;
- 7) w przypadku osób posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

## **Rozdział XI**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy**

#### **§ 17**

1. W mieszkaniowym zasobie gminy można przeznaczać lokale na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 447 ze zm.).
2. Do wynajmowania lokali, określonych w ust. 1, nie stosuje się zasad w zakresie określającym kryteria wynajęcia lokali.
3. Przeznaczenie lokalu na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1 następuje w drodze zarządzenia Wójta na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Celestynowie.

## **Rozdział XII**

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

#### **§18**

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy można składać w każdym czasie.
2. Wnioski o zawarcie umowy najmu rejestrowane są przez Gospodarkę Komunalną w Celestynowie.
3. Gospodarka Komunalna wstępnie weryfikuje, sprawdza kompletność wniosku i niezwłocznie przekazuje kompletny wniosek do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
4. Komisja po rozpoznaniu wniosku przekazuje go wraz z opinią do akceptacji/zatwierdzenia przez Wójta, co stanowi podstawę do umieszczenia danego wniosku na liście osób uprawnionych.
5. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób w danym roku, gdyż uzależnione to będzie od ilości uzyskanych wolnych lokali. Wnioskodawcy, którzy nie otrzymają skierowania do zawarcia umowy najmu

- w danym roku kalendarzowym podlegają ponownej weryfikacji przy sporządzaniu list przydziału na następny rok po ponownym złożeniu wniosku.
6. W przypadku wnioskodawców, którym przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu o kolejności umieszczenia na liście, o której mowa w ust. 4 decyduje data złożenia wniosku.
  7. W przypadku posiadania równej liczby punktów przez osoby umieszczone na liście osób uprawnionych, o kolejności przydziału decyduje Wójt Gminy uwzględniając okres oczekiwania, a w następnej kolejności stan zdrowotny, liczebność rodziny, warunki mieszkaniowe.
  8. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta, po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.
  9. Wnioskodawcy ujęci na listach przydziału, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodu i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
  10. Umowy najmu zawierane są przez Gospodarkę Komunalną w Celestynowie na podstawie pisemnego wskazania najemcy wystawionego przez Gminę.
  11. Dopuszcza się przekwalifikowanie wniosków osób, rodzin z listy przydziału na najem socjalny na listę przydziału lokali na czas nieoznaczony i odwrotnie, jeżeli sytuacja finansowa uległa zmianie, a pozostałe uwarunkowania nie zmieniły się. Przekwalifikowanie wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
  12. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Gospodarki Komunalnej w Celestynowie o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.
  13. Osoby zakwalifikowane na listę, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego, zachowują prawo do zawarcia umowy, jeżeli nadal spełniają kryteria określone odpowiednio w § 7 uchwały.
  14. Skreśla się osobę z wykazu, która:
    - a) nie spełnia kryterium dochodowego;
    - b) posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
    - c) złożyła oświadczenia zawierające nieprawdziwe dane lub zataiła dane dotyczące własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej.
  15. O skreśleniu z listy osób uprawnionych wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

### §19

1. W sprawach osób nie posiadających pierwszeństwa wynajmu lokalu mieszkalnego ustalonego w niniejszej uchwale, na podstawie złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu, w oparciu o złożone dokumenty oraz wizje lokalowe, Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje kwalifikacji warunków o przyznanie lokali według poniższych kryteriów przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób oczekujących do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

#### **Kryteria przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób oczekujących do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy**

| Kryterium  | Opis                                   | Punktacja | Uwagi  |
|--|--|-----------|--|
| <b>1. Za zamieszkiwanie w granicach Gminy Celestynów</b> | 1.Do 3 lat przed data złożenia wniosku | 0 pkt     | 1.Punkty nalicza się z zachowaniem ciągłości zamieszkania. Podstawą do |

|   |   |       |   |
|---|---|-------|---|
| <b>z zamiarem stałego pobytu</b>  | 2.Od 3 do 5 lat przed datą złożenia wniosku   | 3 pkt | naliczenia są poświadczenia dostarczone przez wnioskodawcę.<br><br>2.W przypadku osobnego Zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.<br><br>3.Punktacja nie podlega sumowaniu.   |
|   | 3.Od 5 i więcej lat przed datą złożenia wniosku   | 5 pkt |   |
| <b>2. Powierzchnia aktualnie zajmowanego lokalu przypadająca na jedną osobę</b> | 1) do 3 m <sup>2</sup>  | 9 pkt | 1.Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę, dotyczy wszystkich powierzchni pokoi dzielona przez ilość osób zamieszkujących.<br><br>2.Jeżeli małżonkowie lub osoby występujące we wspólnym wniosku zamieszkują osobno, przy obliczaniu powierzchni mieszkalnej przypadającej na 1 osobę, należy obliczyć dla każdej osoby osobno, a następnie dodać i podzielić przez ilość osób wspólnie zamieszkujących.<br><br>3. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.<br><br>4.Dane potwierdza najemca, właściciel lub zarządca lokalu. W przypadku braku potwierdzenia przyznaje się 1 punkt.<br><br>5.Nie dotyczy mieszkań chronionych, treningowych, schronisk, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka i placówek opiekuńczo-wychowawczych, hoteli, DPS-ów, zakładów karnych i aresztów Śledczych. |
|   | 2) od 3,1 m <sup>2</sup> do 4 m <sup>2</sup>  | 6 pkt |   |
|   | 3) od 4,1 m <sup>2</sup> do 5 m <sup>2</sup>  | 3 pkt |   |
| <b>3.Warunki mieszkaniowe</b>   | 1) Lokal bez wody.  | 4 pkt | Punktacja podlega sumowaniu   |
|   | 2)Brak kanalizacji – odpływu.   | 3 pkt |   |
|   | 3)Lokal z pomieszczeniami do wspólnego użytkowania (dot. osób obcych, niepozostających we wspólnym gospodarstwie domowym z wnioskodawcą). | 3 pkt |   |
|   | 4)Lokal mieszkalny o złym stanie technicznym – położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu, zawilgocony i zagrzybiony.        | 4 pkt |   |
|   | 5)Zamieszkiwanie w lokalu nie przeznaczonym do zamieszkiwania przez ludzi (piwnice, magazyny, garaże,                                     | 6 pkt |   |



|  |  |        |  |
|--|--|--------|--|
|  | komórki).  |        |  |
|  | 6)Zamieszkiwanie w hotelu, który dla rodziny stanowi centrum życia rodzinnego.   | 2 pkt  |  |
| <b>4. Wychowankowie domów dziecka lub placówek opiekuńczo-wychowawczych.</b> | W okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia złożenia wniosku opuścili, po osiągnięciu pełnoletniości, dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, bądź nie mają możliwość powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce były mieszkańcami Gminy Celestynów. | 15 pkt | Punktacja nie podlega sumowaniu  |
| <b>5. Bezdomność.</b>  | Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 6 miesięcy na dzień weryfikacji wniosków.   | 10 pkt | 1.Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska, zamieszkiwanie w innym miejscu nie będącym lokalem mieszkalnym powinno być potwierdzone na piśmie przez zarządcę obiektu.<br><br>2.Status bezdomności powinien być potwierdzony przez GOPS w Celestynowie. |
| <b>6. Stan rodziny, stosunki rodzinne</b>                                    | 1. Osoba samotna, małżeństwo lub partnerzy bezdzietni.   | 1 pkt  | 1 . Wymagane jest potwierdzenie ze szkoły lub uczelni w przypadku dzieci pomiędzy 16-25 rokiem życia.<br><br>2. Punktacja z rubryki nie jest sumowana.   |
|  | 2. Osoba samotna, małżeństwo lub partnerzy wychowujący od 1 do 2 dzieci w wieku do 18 lat, a w przypadku uczących się dzieci – w wieku do 25 lat.  | 2 pkt  |  |
|  | 3. Osoba samotna, małżeństwo lub partnerzy wychowujący od 3 do 5 dziec; w wieku do 18 lat, a w przypadku uczących się dzieci – w wieku do 25 lat.  | 3 pkt  |  |
|  | 4. Osoba samotna, małżeństwo lub partnerzy wychowujący więcej niż 5 dzieci w wieku do 18 lat, a w przypadku uczących się dzieci – w wieku do 25 lat.   | 4 pkt  |  |
|  | 5. Zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej   | 6 pkt  |  |
| <b>7. Okres oczekiwania na przyznanie lokalu.</b>                            | 1. do 3 lat  | 0 pkt  | 1.Okres oczekiwania liczy się od momentu złożenia kompletnego wniosku o zawarcie umowy najmu.  |
|  | 2. od 3 do 6 lat   | 1 pkt  |  |
|  | 3. od 6 do 10 lat  | 2 pkt  |  |
|  | 4. powyżej 10 lat  | 3 pkt  |  |
| <b>8. Wiek wnioskodawcy.</b>   | Powyżej 75 lat   | 3 pkt  | 1. W przypadku, gdy wnioskodawca o lokal ubiega się sam.<br><br>2.W przypadku małżeństwa rozpatruje się wiek osoby młodszej.   |
| <b>9.Stan zdrowia</b>  | Niepełnosprawność w  | 5 pkt  | 1.Wymagane orzeczenie  |

|   |  |          |  |
|---|--|----------|--|
| <b>wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.</b>   | stopniu znacznym   |          | <p>potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o niepełnosprawności albo orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy.</p> <p>2. W przypadku chorób przewlekłych wymagane zaświadczenie z poradni specjalistycznej.</p> <p>3. W przypadku występowania niepełnosprawności lub choroby przewlekłej u więcej niż 1 osoby wymienionej we wniosku, należy ten fakt uwzględnić, przyznając odpowiednie punkty.</p> <p>4. Nie sumuje się punktów za poszczególne schorzenia oraz poszczególnych członków rodziny dotkniętych schorzeniami.</p> |
|   | Niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym   | 3 pkt    |  |
|   | Niepełnosprawność w stopniu lekkim   | 2 pkt    |  |
|   | Osoby leczone w Poradni Specjalistycznej (choroby przewlekłe, długotrwałe).                                  |          |  |
| <b>10. Stosunki społeczne w miejscu dotychczasowego pobytu stałego.</b> | Przemoc w rodzinie, znęcanie się fizyczne i psychiczne, uzależnienia.  | 10 pkt   | <p>1. Osoby pokrzywdzone ze strony członków rodziny w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, objęte procedurą "niebieskiej karty", które przedstawiają potwierdzenie wydane przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie bądź prawomocne orzeczenie sądowe potwierdzające, że wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem były pokrzywdzone w rodzinie.</p> <p>2. Potwierdzenie to powinno być wystawione przez w/w Zespół maksymalnie 6 miesięcy przed weryfikacją.</p>  |
| <b>Punkty ujemne</b>  |  |          |  |
| <b>1.</b>   | Dewastacja lokalu mieszkalnego lub urządzeń wspólnego użytku przez wnioskodawcę.                             | - 10 pkt | Punktacja naliczana na podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy.   |
| <b>2.</b>   | Sprzedanie posiadanego wcześniej mieszkania, domu bądź sędowanie praw na dzieci lub innych członków rodziny. | - 15 pkt | Punktacja naliczana na podstawie informacji z Urzędu Gminy.  |
| <b>3.</b>   | Zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną.   | - 10 pkt | Punktacja naliczana na podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy.   |

|    |   |                                 |  |
|----|---|---------------------------------|--|
| 4. | Samowolne zajęcie lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich 5 lat.  | - 30 pkt                        | Punktacja naliczana podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy.  |
| 5. | Zaleganie w opłaceniu czynszu:<br>a) ponad 3-6 miesięcy<br>b) ponad 6-12 miesięcy<br>c) powyżej 12 miesięcy | - 5 pkt<br>- 10 pkt<br>- 15 pkt | 1. Na podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy.<br>2. Wszystkie dorosłe osoby mieszkające w lokalu solidarnie odpowiadają wraz z najemcą za zapłatę czynszu. |

2. Rodzaj zawieranej umowy zależy od spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 7 ust. 1. oraz § 7 ust. 2.
3. W przypadku wnioskodawców, którzy uzyskali identyczne liczby punktów o kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na przyznanie lokalu, o której mowa w § 21 ust. 3 uchwały, decyduje data złożenia wniosku.

#### **§20**

1. Umowy najmu lokali zawiera Gospodarka Komunalna w Celestynowie. Umowa najmu może zostać zawarta wyłącznie z osobą umieszczoną na liście osób oczekujących na przydział lokalu, która na dzień podpisania umowy nadal spełnia warunki zawarcia umowy, określone w niniejszej uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.
2. Umowy zawierane są z zachowaniem kolejności ustalonej na liście.

#### **§21**

Listy wnioskodawców są tworzone i aktualizowane na podstawie systemu punktowego określonego w § 19 uchwały, uwzględniając osoby, którym przysługuje pierwszeństwo zgodnie z § 8 uchwały.

### **Rozdział XIII**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali**

#### **§22**

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców zainteresowanych zamianą, bądź na wniosek Gminy.
2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, wymaga zgody Wójta. 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 Wójta na zamianę może być wydana 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 Wójta.
6. Wyrażenie zgody Wójta 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 opłacie czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku);
  - 2) najemcy wykazują się dbałością o lokale stanowiące przedmiot zamiany.

### **§ 23**

1. 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;
    - c) zamiana jest celowa w szczególności ze względu na likwidację lokali niesamodzielnych lub usytuowanie lokali w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu.
  2. Z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli do zamiany tych lokali.
  3. Rozliczeń finansowych wynikających z eksploatacji mieszkań, jak m.in. zużycie wody, energii elektrycznej, dokonują najemcy w oparciu o protokół sporządzany przed dokonaniem zamiany.
  4. Osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego nie muszą znajdować się na liście do zawarcia umowy najmu.

## **Rozdział XIV**

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

### **§24**

1. W sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę umowa najmu może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie następujące warunki:
  - 1) pozostawała z dotychczasowym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym, należy do zstępnych lub wstępnych najemcy,
  - 2) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać,
  - 3) nie posiada zaległości w opłatach za lokal,
  - 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 uchwały.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą na zasadach określonych w art.31 ustawy.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku określonym w ust. 2 jest dokonanie spłaty całego zadłużenia czynszowego wraz z odsetkami albo spłaty częściowej poprzez rozłożenie zadłużenia na raty oraz nieposiadanie tytułu prawnego do innej nieruchomości.

### **§25**

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia i wydania lokalu w terminie

- wyznaczonym przez wynajmującego.
2. Do czasu opróżnienia lokalu, osoby wymienione w ust. 1 obowiązane są do uiszczania comiesięcznego odszkodowania w wysokości przewidzianej w art. 18 ust.2 ustawy.
  3. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

## **Rozdział XV**

### **Zasady postępowania i załatwiania wniosków o najem lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy**

#### **§26**

1. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, zwane dalej „służbowymi”, mieszczą się w następujących budynkach:
  - 1) Budynek mieszkalny przy ul. Wrzosowej 44a w Celestynowie;
  - 2) Szkoła Podstawowa w Ostrowie, Ostrów 15.
2. Wobec wnioskodawców występujących o najem lokalu na czas trwania stosunku pracy, nie stosuje się kryterium dochodowego i mają zastosowanie obowiązujące w mieszkaniach komunalnych stawki czynszowe najmu lokalu na czas nieoznaczony.
3. Zgodę na najem lokalu służbowego wyraża Wójt, na wniosek osoby zainteresowanej lub pracodawcy, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Lokale służbowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów mogą być wynajmowane osobom zatrudnionym w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Gminy Celestynów oraz osobom świadczącym pracę w gminnych instytucjach kultury, Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w Celestynowie i jednostkach organizacyjnych Gminy Celestynów, jeżeli ich zatrudnienie jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania jednostek i ma szczególne znaczenie dla mieszkańców gminy.
5. Wolne lokale na czas trwania stosunku pracy powinny być w pierwszej kolejności wykorzystane na potrzeby statutowe placówek oświatowych.

## **Rozdział XVI**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§27**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

#### **§28**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Traci moc uchwała Rady Gminy Celestynów nr 380/22 z dnia 31 maja 2022 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów.

**Przewodniczący Rady Gminy Celestynów**

  
**Romuald Ziętała**

**Uzasadnienie**  
**Uchwały Nr 413/22**  
**Rady Gminy Celestynów**  
**z dnia 29 września 2022 roku**

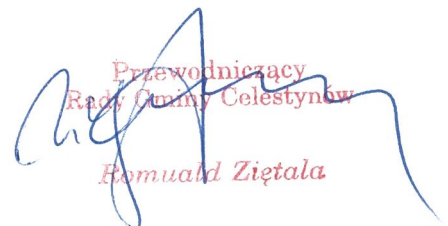
Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) nakłada na rady gmin obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W toku postępowania nadzorczego organ nadzoru sformułował uwagi do niektórych zapisów przyjętych uchwałą Nr 380/2022 Rady Gminy Celestynów z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r. poz. 6416), które wymagały doprecyzowania, skreślenia bądź dodania niektórych zapisów.

Z uwagi na charakter dokonanych zmian oraz dla zachowania przejrzystości zasad, został opracowany projekt uchwały w nowym brzmieniu.

Wszystkie uwagi nadzoru prawnego zostały przeanalizowane i wprowadzone do przedmiotowego projektu uchwały.

Mając na uwadze powyższe zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.

  
Przewodniczący  
Rady Gminy Celestynów  
Romuald Ziętała