

**UCHWAŁA NR LXII/537/2022  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 24 listopada 2022 r.

**w sprawie ustalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975 i 1561) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Ustala się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr VIII/52/2011 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY STRYKÓW**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stryków jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Umowy najmu zawiera Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Stryków na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Burmistrza Strykowa.

3. Osobami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Stryków są mieszkańcy gminy Stryków.

§ 2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Strykowa;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie;
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 8) powierzchni mieszkalnej lokalu - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 5 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 1.**

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

§ 3. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 200 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

2. Lokal może być oddany w najem socjalny na czas oznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 120 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 80 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego, z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu o 10 %, ustala się w wysokości nie przekraczającej:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 70 % kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 50 % kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

4. Do rozpatrywania kryteriów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 stosuje się wysokość najniższej emerytury, aktualnej na dzień składania wniosku o przyznanie lokalu.

## **Rozdział 2.**

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

§ 4. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Stryków to:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 3.**

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, pożaru, katastrofy lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiorczy, remontu, modernizacji lub sprzedaży.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiorczy, remontu, modernizacji lub sprzedaży;
- 3) są ofiarami przemocy w rodzinie, jeśli okoliczność ta jest udokumentowana;
- 4) posiadają status osoby opuszczającej placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej i zamieszkiwały na terenie Gminy Stryków przed umieszczeniem ich w placówce.

## **Rozdział 4.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 6. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Stryków mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale:

- 1) pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Stryków;
- 2) należące do innego zasobu mieszkaniowego.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może mieć miejsce na pisemny wniosek wszystkich najemców lokali będących przedmiotem zamiany i uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmujących lokale.

3. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może być dokonana w szczególności w celu:

- 1) zamiany na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego;
  - 2) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej, przy czym w jej wyniku na członka gospodarstwa domowego nie będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 3) zamiany, która jest uzasadniona poprawą warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej;
4. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może być dokonana, jeżeli:
- 1) osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu z innego zasobu mieszkaniowego, a w wyniku zamiany wzajemnej uzyska tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Stryków, spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1;
  - 2) najemcy udokumentują, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
5. Zamiana lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Stryków wymaga uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu po zamianie.
6. Zamianie nie podlegają lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.

## **Rozdział 5.**

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

§ 7. 1. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków, składają wniosek wraz z wszystkimi wymaganymi dokumentami w Urzędzie Miejskim w Strykowie.

2. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu są rejestrowane według kolejności wpływu.

3. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest niekompletny lub nie dołączono do niego wszystkich wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy termin do jego uzupełnienia, nie dłuższy niż 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawcę należy pouczyć w wezwaniu do uzupełnienia.

§ 8. 1. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych sprawuje Komisja Mieszkaniowa, powołana zarządzeniem Burmistrza Strykowa.

2. Do zadań Komisji należy opiniowanie, doradzanie i współdziałanie przy czynnościach związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków osób ubiegających się o wynajem lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych w uchwale.

3. W skład Komisji wchodzi co najmniej po jednym przedstawicielu:

- 1) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strykowie;
- 3) Urzędu Miejskiego w Strykowie.

§ 9. 1. O sposobie załatwienia wniosków o najem decyduje Burmistrz Strykowa, po zapoznaniu się z opinią Komisji.

2. Po przeprowadzeniu weryfikacji wniosku pod względem spełniania kryteriów zawartych w uchwale, zawiadamia się wnioskodawcę na piśmie o sposobie rozpatrzenia wniosku.

3. Osoby, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie, wpisywane są na listę osób oczekujących na przydział lokalu.

4. Jeżeli wnioskodawca został zakwalifikowany do przydziału lokalu, a od złożenia wniosku o najem minęło 12 miesięcy, należy wezwać wnioskodawcę do przedstawienia aktualnych dokumentów, wyznaczając jednocześnie termin na aktualizację wniosku nie krótszy niż 14 dni.

5. Jeżeli w wyniku weryfikacji aktualnych dokumentów, o których mowa w ust. 3, wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy osób oczekujących na przydział mieszkania, o czym należy poinformować wnioskodawcę na piśmie.

**§ 10.** W przypadku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych, związanych z katastrofą lub klęską żywiołową lub w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach, Burmistrz Strykowa może zawrzeć umowę najmu z osobą niespełniającą kryteriów określonych w uchwale i z pominięciem obowiązującej procedury, za wyjątkiem obowiązku uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

#### **Rozdział 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**

**§ 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 3 miesięcy licząc od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy o najem lokalu w terminie miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy i spełniają kryterium dochodowe określone w uchwale.

#### **Rozdział 7.**

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

**§ 12.** Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej lub gdy członkiem gospodarstwa domowego jest osoba niepełnosprawna, powinien być dostosowany do jej rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zawartego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności w szczególności pod względem:

- 1) położenia na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom;
- 2) spełniania warunków określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.

**§ 13.** Za zgodą osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów zawartych w § 12.

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 14.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryków mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby gminy Stryków.

**§ 15.** Decyzję o przeznaczeniu lokali na realizację zadań, o których mowa w § 14, podejmuje Burmistrz Strykowa na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Strykowie, po zasięgnięciu opinii Komisji.