

UCHWAŁA NR XXII/179/25
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mszczonów

Na podstawie 8 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153) 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mszczonów, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Suski

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mszczonów.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Mszczonów służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej z poszanowaniem zasady racjonalnego gospodarowania.

3. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz Mszczonowa.

4. Lokale wydzielone z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone do korzystania dla osób wykonujących prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy, określone w § 22, wynajmuje się na czas trwania stosunku pracy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mszczonów,
- 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Mszczonowa,
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335); dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę,
- 4) listach osób uprawnionych – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (lista mieszkaniowa) i/lub listę osób uprawnionych do przydziału i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (lista socjalna),
- 5) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej - należy przez to rozumieć kwotę wynagrodzenia ogłaszaną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie do 7 roboczego dnia lutego każdego roku,
- 6) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725).

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy nie przekracza:

- a) w gospodarstwie wieloosobowym – 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- b) w gospodarstwie jednoosobowym – 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

§ 4. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym – 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym – 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

§ 5. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona, gdy:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 10% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w budynkach, których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia, jeśli powyższe okoliczności zostały potwierdzone przez właściwy organ,
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 oraz które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce,
- 3) są ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 4) zajmują lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- 5) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 oraz spełniają jedno z poniższych kryteriów:

- 1) są bezdomne i ich ostatni meldunek stały znajdował się na terenie Gminy Mszczonów i obejmował okres minimum 5 lat,
- 2) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
- 3) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletniości, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce.

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

§ 8. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy może być dokonana za zgodą Burmistrza na pisemny wniosek najemców.

§ 9. 1. Do zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach dochodzi w wyniku pisemnego porozumienia pomiędzy uprawnionymi do ich zajmowania, podjętego za pisemną zgodą właściciela lokalu bądź podmiotu, będącego dysponentem lokalu, od uprawnień którego wywodzi swój tytuł prawny do lokalu uczestnik zamiany.

2. Osoby ubiegające się o zamianę, muszą spełniać kryteria dochodowe opisane w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 10. Burmistrz może odmówić zgody na zamianę, w szczególności gdy w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego spadnie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach wieloosobowych i poniżej 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwach jednoosobowych, podczas gdy przed zamianą powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego kształtowała się powyżej tych pułapów.

§ 11. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i w innych opłatach związanych z użytkowaniem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 12. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

§ 13. Najemcy lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy, który nie reguluje swoich zobowiązań finansowych, wynikających z umowy najmu, może być zaproponowana zamiana lokalu na innym lokal, którego koszty utrzymania są niższe.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14. 1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego złożony w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie.

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

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania,
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek),
- 3) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 4) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega,
- 5) okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu,
- 6) dowody na potwierdzenie okoliczności, o których mowa w § 7 uchwały, jeżeli wnioskodawca chce się na te okoliczności powołać.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych zawartych we wniosku, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w celu realizacji wniosku;

5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska na listach osób uprawnionych, podawanych do publicznej wiadomości.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie, tj. w trakcie rozpatrywania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

6. Burmistrz przeprowadza wstępną weryfikację wniosków pod kątem spełniania wymogów określonych w §14 ust. 2 i 3 i zweryfikowane pozytywnie wnioski przekazuje Komisji mieszkaniowej, celem zaopiniowania nie częściej niż raz w kwartale i nie rzadziej niż raz w roku.

7. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14 - dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

8. W przypadku usunięcia uchybień formalnych we wniosku bądź uzupełnienia we wskazanym zakresie i terminie, za datę złożenia wniosku przyjmuje się datę wpływu uzupełnionego wniosku.

§ 15. W celu zapewnienia kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Burmistrz powołuje w drodze zarządzenia Komisję mieszkaniową.

§ 16. Do zadań Komisji mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokali oraz wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu,
- 2) rozpatrywanie i opiniowanie skarg i odwołań,
- 4) opiniowanie wniosków jednostek organizacyjnych pomocy społecznej złożonych w sprawie przeznaczenia lokali mieszkalnych na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz w ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 17. 1. Wnioskodawców, których wnioski o najem zostały zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję mieszkaniową, Burmistrz wpisuje na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu lub na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku.

2. Umieszczenie na liście osób uprawnionych nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia umowy najmu lub umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Listy uprawnionych podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mszczonowie oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mszczonów na okres 21 dni.

4. Przydział lokali odbywa się według kolejności wynikającej z daty umieszczenia na liście osób uprawnionych, w miarę dysponowania przez Gminę wolnymi lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem liczebności rodziny uprawnionego, struktury dostępnych lokali oraz określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

5. Osobie umieszczonej na listach osób uprawnionych przysługuje prawo do jednorazowej uzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu.

6. Ponowna odmowa przyjęcia propozycji przydziału lokalu jest równoznaczna ze skreśleniem z listy osób uprawnionych.

7. Podstawą skreślenia z list osób uprawnionych jest również złożona przez wnioskodawcę pisemna rezygnacja z dalszego ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Mszczonów.

8. O skreśleniu z listy osób uprawnionych wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej na adres wskazany we wniosku. Nieodebraną (zwrot z poczty) prawidłowo nadaną korespondencję w tej sprawie, uważa się za doręczoną.

9. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Burmistrza o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji 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

§ 18. 1. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci dotychczasowego najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci dotychczasowego najemcy.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale, wzywa się ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

4. W przypadku niezastosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 3, do sądu zostanie skierowana sprawa o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 19. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu. Komunikacja w tych lokalach, powinna być pozbawiona wszelkich barier architektonicznych i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora.

§ 20. 1. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
 - e) posadzki antypoślizgowe,
- 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe;
- 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń do szczególnych potrzeb najemcy.

2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust.1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

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

§ 21. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1283 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Centrum Usług Społecznych w Mszczonowie składa do Burmistrza Mszczonowa umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Burmistrz po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

4. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony.

5. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane są zarządzeniem Burmistrza.

Rozdział 10.

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 22. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy może być wynajęty:

- 1) osobie zatrudnionej w placówce oświatowej prowadzonej przez gminę,
- 2) osobie zatrudnionej w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie lub w innej jednostce organizacyjnej Gminy Mszczonów,
- 3) osobie świadczącej usługi medyczne na terenie gminy.

§ 23. Wykaz lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, zamieszcza się w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalonym odrębną uchwałą rady gminy.

§ 24. Przydziału lokalu dokonuje Burmistrz na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.

§ 25. Do lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, nie stosuje się przepisów § 5, 13 i 14.