

UCHWAŁA NR XXIX/258/2026
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 16 kwietnia 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z Dz.U. 2025 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. 2023 poz. 725), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie bez bliższego określenia** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **artykułach bez bliższego określenia** - należy przez to rozumieć artykuły ustawy wymienionej w pkt 1,
- 3) **Gminę** - należy przez to rozumieć Gminę Wieliszew;
- 4) **zarządzie Gminy, Radzie Gminy** - należy przez to rozumieć odpowiednio zarząd Gminy Wieliszew lub Radę Gminy Wieliszew;
- 5) **mieszkaniowym zasobie** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy pozostające w posiadaniu komunalnych jednostek organizacyjnych i spółek prawa handlowego utworzonych z jednoosobowym udziałem gminy, a także lokale będące w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 6) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) **lokalu Gminy** - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliszew w tym lokal, który znajduje się w nieruchomości pozostającej w administrowaniu Gminy lub jej jednostek organizacyjnych, jak również lokal, o którym mowa w art. 20 ust. 2a ustawy;
- 8) **TBS** - należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 z późn. zm.), w którym Gmina posiada udziały;
- 9) **lokalu TBS** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność TBS, którymi dysponuje TBS w porozumieniu z Gminą w związku z zawartą umową;
- 10) **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. spółka realizująca budownictwo społeczne w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1273)
- 11) **lokalu SIM** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne na wynajem o umiarkowanym czynszu, skierowane do osób o stabilnych dochodach, ale bez zdolności kredytowej.
- 12) **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie określone w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 13) **zasobie tymczasowych pomieszczeń Gminy** - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenia stanowiące własność Gminy lub znajdujące się w samoistnym posiadaniu Gminy i położone na obszarze Gminy;
- 14) **lokalu oświatowym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się na terenie nieruchomości, na której położona jest szkoła w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2024 r. poz. 986 z późn. zm.);
- 15) **powierzchni mieszkalnej** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w lokalu, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub w dokumentacji

technicznej nie wskazano w powierzchni pokoju powierzchni aneksu kuchennego bądź wnęki kuchennej, powierzchnię pokoju, w którym znajduje się miejsce do przygotowywania posiłków pomniejsza się o 20% jednak nie więcej niż o 4 m²;

- 16) **osobie** - należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy Wieliszew, która wykaże, że Gmina jest miejscem jej stałego pobytu;
- 17) **uprawnionej rodzinie wielodzietnej** - należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego oraz co najmniej trojga dzieci;
- 18) **dziecku** - należy przez to rozumieć osobę, która jest pod opieką rodzica lub opiekuna prawnego, pozostaje w gospodarstwie domowym wnioskodawcy i nie zawarła związku małżeńskiego oraz:
 - a) nie ukończyła 18 lat lub,
 - b) nie ukończyła 25 lat jeżeli uczy się lub studiuje oraz nie posiada własnego dziecka, pod warunkiem, że nie uzyskuje dochodu lub uzyskuje dochód którego średnia miesięczna wysokość w okresie, za który przedstawiono deklarację o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty najniższej emerytury lub,
 - c) legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, a w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna, o którym mowa w ustawie z dnia 4 kwietnia 2014 r. o ustaleniu i wypłacie zasiłków dla opiekunów (Dz. U. z 2024 poz. 246 z późn. zm.);
- 19) **wnioskodawcy** - należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o pomoc mieszkaniową;
- 20) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku o pomoc mieszkaniową;
- 21) **dochodzie** - należy przez to rozumieć średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) uzyskiwane w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725);
- 22) **projekcie** - należy przez to rozumieć program, projekt lub działanie społeczne, Rządowe których celem jest osiągnięcie samodzielności mieszkaniowej przez odbiorców, w szczególności wychodzenie z bezdomności pod warunkiem, że realizowany jest:
 - a) bezpośrednio przez Gminę lub w ramach zawartej przez Gminę umowy albo porozumienia lub
 - b) przez jednostkę organizacyjną Gminy lub w ramach zawartej przez taką jednostkę umowy albo porozumienia lub
 - c) w ramach projektów unijnych w partnerstwie z Gminą;
- 23) **ustawie o finansowym wsparciu** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.);
- 24) **ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2025 poz. 1273 z późn.zm.);
- 25) **pobliskiej miejscowości** - należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725);
- 26) **CUS** - Centrum Usług Społecznych w Gminie Wieliszew;
- 27) **CUW** - Centrum Usług Wspólnych w Gminie Wieliszew.

§ 2. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania i zamiany lokali Gminy w ramach pomocy mieszkaniowej.

2. Wójt Gminy Wieliszew lub osoba przez niego upoważniona może zawierać porozumienia z dysponentami / właścicielami lokali lub budynków, ich następcami prawnymi lub podmiotami wyodrębnionymi z dotychczasowych dysponentów usytuowanych na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości w celu zapewnienia warunków mieszkaniowych osobom oczekującym na pomoc mieszkaniową.

3. Gmina oraz organy Gminy, realizując postanowienia niniejszej uchwały, winny dążyć do racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu w celu udzielania członkom wspólnoty samorządowej Gminy pomocy mieszkaniowej, o której mowa w § 2 ust. 1.

4. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia i wynajmuje lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

5. Wójt Gminy realizując postanowienia niniejszej uchwały tworzy rejestr osób oczekujących na pomoc mieszkaniową.

6. Rejestr osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej prowadzony jest i przetwarzany w formie elektronicznej i papierowej dla Gminy przez właściwy Referat dla spraw mieszkaniowych.

7. Na wystąpienie komornika Gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia na okres nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

8. Gmina tworzy, wydziela, utrzymuje, gospodaruje, dokonuje zmiany przeznaczenia tymczasowych pomieszczeń oraz prowadzi ewidencję tymczasowych pomieszczeń wchodzących do zasobów tymczasowych pomieszczeń Gminy.

9. Ewidencja zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy prowadzona jest w formie elektronicznej i przetwarzana w formie elektronicznej oraz papierowej dla Gminy przez właściwy Referat Urzędu Gminy dla spraw mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Kryteria udzielania pomocy mieszkaniowej

§ 3. 1. Pomoc mieszkaniowa może być udzielona osobom, które spełniają kryteria określone w § 4 i § 5 .

2. O formie udzielenia pomocy mieszkaniowej decyduje wysokość dochodu gospodarstwa domowego określonego w § 4 ust. 2.

3. Jeżeli wnioskodawca w związku z warunkami mieszkaniowymi znajduje się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i byłoby to zgodne z zasadami współżycia społecznego, Wójt Gminy na podstawie analizy i oceny sytuacji życiowej oraz majątkowej wnioskodawcy może odstąpić od wymagań o których mowa w § 4 i § 5.

4. Wnioskodawcy zakwalifikowany na podstawie ust. 3 zostaną skierowani do zawarcia umowy najmu w zasobie stanowiącym lokale wynajmowane przez Wójta Gminy Wieliszew od instytucji lub osób trzecich na warunkach określonych z właścicielami, a w zasobie komunalnym Gminy wyłącznie w formie najmu socjalnego lokalu.

5. Dotychczasowi najemcy zamieszkujący w zasobie stanowiącym lokale wynajmowane przez Wójta Gminy Wieliszew od instytucji lub osób trzecich na warunkach określonych z właścicielami po zakończeniu umowy najmu zobligowani są do złożenia wniosku o pomoc mieszkaniową i spełnienia kryteriów określonych w § 4.

6. Czynnosc w lokalach określonych w ust. 5 ustalany jest przez wynajmującego, a osoba skierowana do tego lokalu przez Wójta Gminy Wieliszew akceptuje jego wysokość. W przypadku braku akceptacji – umowa nie zostanie zawarta.

§ 4. Dochód uprawniający do udzielenia pomocy mieszkaniowej oraz obniżki czynszu

1. Łączny dochód uprawniający do uzyskania pomocy mieszkaniowej, nie może przekraczać iloczynu wartości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu oraz odpowiedniej wartości procentowej, o której mowa w ust. 2.

2. Wartości procentowe w poszczególnych gospodarstwach domowych, o których mowa w ust. 1 wynoszą:

- 1) 25% - w przypadku obliczania dochodu uprawniającego do najmu socjalnego lokalu, a w przypadku osób, które jednocześnie spłacają zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu Gminy - 35%;
- 2) 60% - w przypadku obliczania dochodu uprawniającego do oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) 70% - w przypadku gdy, przynajmniej jedna osoba w gospodarstwie domowym jest osobą z niepełnosprawnością,
- 4) 80% - w następujących przypadkach:
 - a) wnioskodawcą jest osoba spełniająca kryteria wskazane w pkt 3, a jedynym źródłem dochodu gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna,
 - b) wnioskodawca samotnie opiekuje się osobą z niepełnosprawnością i tworzy z nią gospodarstwo domowe,
 - c) każda z osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy ma więcej niż 60 lat, a jedynym źródłem dochodu gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna,
 - d) Wychowankom domów dziecka lub wychowankom niespokrewnionych rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i przed umieszczeniem w placówce ich stałym miejscem zamieszkiwania była gmina Wieliszew

3. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego istnieje możliwość ubiegania się o lokal z zasobów TBS lub SIM. Kryteria oraz zasady najmu lokalu TBS oraz SIM określają odrębne przepisy i kryteria dochodowe.

4. Maksymalna wysokość dochodu uzyskiwanego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uzasadniająca udzielenie obniżki czynszu, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy, stanowi iloczyn dochodu, o którym mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu oraz wartości procentowej wynoszącej 60%.

§ 5. Prawo do uzyskania pomocy mieszkaniowej z zasobu gminy przysługuje osobom, które wykazały, iż ich stałym miejscem zamieszkania jest Gmina Wieliszew oraz spełniają poniższe kryteria tj.:

1. w ciągu ostatnich pięciu lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom prawa własnościowego lokalu/budynku, lokalu spółdzielczego, prawa do lokalu mieszkalnego i prawa najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu TBS i SIM.

2. zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest mniejsza niż 5 metrów kwadratowych w gospodarstwie wieloosobowym i 10 metrów kwadratowych w gospodarstwie jednoosobowym.

3. od co najmniej 5 lat rozliczają podatek dochodowy na terenie Gminy Wieliszew

4. spełniają kryteria określone w § 4

5. Warunek określony w ust. 1 - 4 nie dotyczy osób:

- 1) zamieszkujących w lokalach lub pomieszczeniach:
 - a) nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub,
 - b) wymagających opróżnienia w związku z remontem budynku, lokalu Gminy albo koniecznością rozbiórki lub,
 - c) niedostosowanych do rzeczywistych, udokumentowanych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności lub udokumentowanego stanu zdrowia, jeżeli dostosowanie nie jest możliwe.

6. w przypadku, gdy wnioskodawcą jest wyłącznie cudzoziemiec legalnie przebywający na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, który nie przedstawi dokumentu potwierdzającego prawo do stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pomimo spełnienia kryteriów, pomoc mieszkaniowa może być udzielona wyłącznie w formie najmu socjalnego.

Rozdział 3.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego i najmu socjalnego lokalu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo najmu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) Najemcom, którzy utracili mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innej katastrofy – lokal zamienny,
- 2) Wychowankom domów dziecka lub wychowankom niespokrewnionych rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i przed umieszczeniem w placówce ich stałym miejscem zamieszkiwania była gmina Wieliszew, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka lub rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem spełniają warunek § 4 ust. 2 pkt 4 lit d,

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje:

- 1) Osobom nieposiadającym tytułu prawnego do zajmowanego lokalu / budynku, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub innej katastrofy,
- 2) Wychowankom domów dziecka lub wychowankom niespokrewnionych rodzin zastępczych w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i przed umieszczeniem w placówce ich stałym miejscem zamieszkiwania była gmina Wieliszew, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka lub rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem i spełniają warunek § 4 ust. 2 pkt 1,
- 3) Osobom, które od co najmniej roku czasu realizują indywidualny program wychodzenia z bezdomności za pośrednictwem Ośrodka Pomocy Społecznej, Centrum Usług Społecznych bądź placówek opiekuńczych oraz noclegowni umiejscowionych na terenie Gminy Wieliszew.
- 4) Osobom, które są repatriantami powracającymi do kraju z terenów byłego ZSRR, którym gmina była zobowiązana zapewnić mieszkanie, w tym że pomoc mieszkaniowa może być udzielona wyłącznie w formie najmu socjalnego. Warunkiem udzielenia pomocy jest dostarczenie z Urzędu Wojewódzkiego Wydziału Spraw Obywatelskich i Cudzoziemców o braku umieszczenia na liście lub w rejestrze osób oczekujących na wynajem lub przydział lokalu w innej Gminie lub miejscowości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
- 5) Osobom, które nabyły prawo najmu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

3. Osoby wskazane w ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 i pkt 4 zwalnia się z kryterium dochodowego określonego w § 4.

Rozdział 4.

najem socjalny lokalu

§ 7. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta na okres do 5 lat, po tym terminie istnieje możliwość jej przedłużenia jednakże pod warunkiem:

- 1) złożenia na dwa miesiące przed upływem jej terminu wniosku o pomoc mieszkaniową i spełniania kryteriów określonych w § 4 i § 5.
- 2) Nieposiadania zaległości związanych z zajmowaniem lokalu od co najmniej trzech miesięcy, a w przypadku ich występowania posiadania zawartej umowy o ich spłacie w systemie ratalnym i wywiązywanie się z niej od co najmniej jednego miesiąca.

2. W przypadku nie spełnienia jednego z kryteriów ust. 1 Zarządca budynku tj. TBS Sp. z o.o. wzywa wszystkie osoby zamieszkujące do jego opróżnienia.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania wniosków po wypowiedzeniu najmu

§ 8. 1. W przypadku, gdy dotychczasowa umowa najmu socjalnego lokalu tj. na czas oznaczony lub umowa najmu na czas nieoznaczony została wypowiedziana na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, a przyczyna wypowiedzenia ustała i były najemca spłacił lub zawarł umowę odnośnie spłaty powstałego zadłużenia oraz od co najmniej trzech miesięcy wywiązuje się z bieżących opłat plus ustalonych spłat ratalnych w zależności od spełnienia kryteriów określonych w § 4 i § 5 z wyłączeniem ust. 2 można ponownie zawrzeć umowę na czas oznaczony do 5 lat lub na czas nieoznaczony.

2. Dotychczasowa umowa najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu na czas nieoznaczony została wypowiedziana na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy, a były najemca zaprzestał użytkowania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz wywiązuje się z obowiązków lokatora i przestrzega porządku domowego oraz naprawił powstałe szkody o ile jest to zgodne z zasadami współżycia społecznego w zależności od spełnienia kryteriów określonych w § 4 i § 5 z wyłączeniem ust. 2 można ponownie zawrzeć umowę na czas oznaczony do 5 lat lub na czas nieoznaczony.

3. Osoby z którymi nie zawarto umowy najmu na podstawie ust. 1 i ust. 2 Zarządca budynku tj. TBS Sp. z o.o. wzywa je do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

Rozdział 6.

zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 9. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali:

1) z inicjatywy najemcy

- a) jeżeli osoby ubiegające się o zamianę posiadają tytuł prawny do lokalu będącego przedmiotem zamiany
- b) spełniają kryteria określone w § 5 ust. 2
- c) ważne powody zdrowotne, rodzinne lub społeczne uzasadniają potrzebę oddania w najem wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany.

2) z inicjatywy wynajmującego

- a) budynek miałby być przedmiotem zbycia lub w planach jest zmiana sposobu jego użytkowania,
- b) jest zły stan techniczny jednakże nie posiada ostatecznej decyzji PINB nakazującej jego opróżnienie i zakaz jego użytkowania

3) między stronami:

- a) na wniosek osób posiadających tytuł prawny do zajmowanych lokali, z których co najmniej jeden wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, po wyrażeniu zgody przez ich dysponentów,
- b) gdy zamiana jest spowodowana trudną sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę i niemożnością ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
- c) gdy zamiana znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę,
- d) szczególnej sytuacji rodzinnej, życiowej lub zdrowotnej.

2. Jeżeli w skutek zamiany najemca miałby uzyskać tytuł prawny do lokalu, budynku kwalifikującego go do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych określonych w § 5 ust. 2 wniosek o zamianę podlega odmowie.

3. Zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej wydaje Wójt Gminy Wieliszew lub osoba przez niego upoważniona.

4. Odmawia się wydania zgody na dokonanie zamiany, jeżeli do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony lub na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o pomoc mieszkaniową oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową zobowiązane są do złożenia wniosku o pomoc mieszkaniową w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Gminy Wieliszew, wraz z załącznikami.

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

- 1) dotychczasowe warunki zamieszkania
- 2) udokumentowaną wysokość dochodu gospodarstwa domowego
- 3) liczbę członków gospodarstwa domowego uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku, wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji;
- 2) PIT za ostatni rok rozliczeniowy przez wszystkie pełnoletnie osoby;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku usytuowanego na terenie gminy Wieliszew lub pobliskiej miejscowości.
- 5) Zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego, iż od co najmniej 5 lat rozliczany jest podatek dochodowy na terenie Gminy Wieliszew.
- 6) Oświadczenie o sytuacji mieszkaniowej

§ 11. 1. Kompletne wnioski o pomoc mieszkaniową podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która powoływana jest w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Wieliszew, a następnie podlegają rozstrzygnięciu przez Wójta Gminy Wieliszew w formie stanowiska.

Rozdział 8.

Odmowa udzielenia pomocy mieszkaniowej

§ 12. Odmawia się udzielenia pomocy mieszkaniowej:

1. w przypadku, gdy wniosek o pomoc mieszkaniową jest niekompletny tj. nie zostały złożone wszystkie dokumenty lub dane zawarte we wniosku okażą się niezetelne. W takim przypadku żąda się uzupełnienia tego wniosku, bądź dostarczenia dodatkowych zaświadczeń lub wyjaśnień. Brak uzupełnienia wniosku w terminie 30 dni skutkuje odstąpieniem od rozpatrywania wniosku o pomoc mieszkaniową.

2. w przypadku braku możliwości dokonania wizji w całości lub części lokalu, oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od rozpatrywania wniosku – wniosek pozostaje nierozpatrzony o czym wnioskodawca jest informowany pisemnie.

3. wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania:

- 1) jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, lub
- 2) posiada spółdzielcze prawo do lokalu, lub
- 3) jest najemcą na terenie gminy Wieliszew lub pobliskiej miejscowości, pod warunkiem, że może ich używać lub gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

4. Z analizy wniosku i załączonych dokumentów 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 pomoc mieszkaniową, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób z nim się ubiegających, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób z nim się ubiegających o pomoc mieszkaniową nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej i Wójta Gminy wnioskodawca ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie między innymi poprzez wynajem na wolnym rynku.

§ 13. Wniosku o pomoc mieszkaniową nie składa się w sprawach :

1. prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego Gminie zabezpieczyć lokal zamienny,
2. prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego Gminie zabezpieczyć najem socjalny,
3. związku z wystąpieniem komornika wykonującego obowiązek opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego
4. osób wskazanych w § 6 ust. 2 pkt 4.

Rozdział 9.

Rejestr osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej

§ 14. 1. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz uzyskały pozytywne stanowisko Wójta Gminy tworzą rejestr osób oczekujących na pomoc mieszkaniową.

10. Rejestr osób oczekujących na pomoc mieszkaniową z zasobów mieszkaniowych Gminy Wieliszew prowadzi właściwy Referat Urzędu Gminy dla spraw mieszkaniowych, który na koniec danego roku publikuje informację o sprawach zakwalifikowanych i zrealizowanych.

2. Informację o wywieszeniu listy Wójt Gminy umieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przekazuje Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Osoby znajdujące się w rejestrze osób oczekujących na pomoc mieszkaniową w ramach weryfikacji spełnienia kryteriów określonych w § 4 i § 5, zobowiązane są do składania deklaracji dochodowej i oświadczeń majątkowych raz w roku, aktualizując swoje dane.

4. Niezłożenie przez Wnioskodawcę dokumentów wymienionych w ust. 3 oznacza rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową z zasobu mieszkaniowego Gminy Wieliszew i tym samym skreślenie z rejestru osób oczekujących na pomoc mieszkaniową.

5. Osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową obowiązane są do niezwłocznego informowania Wójta Gminy Wieliszew o każdej zmianie sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej, co ma wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej.

6. Niewykonanie obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji wymienionych w zakresie ust. 5, spowoduje skreślenie z rejestru osób oczekujących na pomoc mieszkaniową.

7. Rejestr osób oczekujących na pomoc mieszkaniową, zwany rejestrem tworzony jest w formie elektronicznej i publikowany w formie elektronicznej oraz papierowej z tym, że rejestr ten nie obejmuje spraw, które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, dla których tworzy się odrębny rejestr zwany dalej rejestrem wyroków z prawem do najmu socjalnego.

Rozdział 10.

Rejestr wyroków z prawem najmu socjalnego lokalu

§ 15. 1. Rejestr wyroków z prawem do najmu socjalnego tworzony jest w podziale na liczbę osób w gospodarstwie domowym, przy czym rejestr zawiera co najmniej adres lokalu z jakiego miałyby nastąpić eksmisja, imiona i nazwiska osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu oraz datę uprawomocnienia się orzeczenia przyznającego prawo najmu socjalnego lokalu i sygnaturę prawomocnie zakończonej sprawy sądowej. Podstawą umieszczenia w rejestrze jest prawomocne orzeczenie sądu.

2. Realizacja spraw z rejestru dokonywana jest według kolejności przyjętej przez Wójta Gminy Wieliszew zgodnie z posiadanym wolnym zasobem komunalnym Gminy.

3. Realizacja spraw z rejestru wyroków polega na złożeniu oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu odpowiadającego strukturze gospodarstwa domowego.

4. O złożeniu oferty oraz jej uchyleniu postanawia Wójt Gminy lub osoba przez niego upoważniona w drodze stanowiska.

5. Ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu składa Wójt Gminy, Zastępca Wójta lub inna osoba przez niego upoważniona.

6. O złożonej ofercie, w sprawach dotyczących realizacji wyroku z lokalu spoza mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliszew, każdorazowo powiadamia się wierzyciela.

7. Oferta powinna zawierać:

- 1) Oznaczenie orzeczenia sądu na podstawie którego następuje realizacja obowiązku;
- 2) Szczegółowe oznaczenie lokalu w tym struktury i powierzchni lokalu jaki oferowany jest do najmu socjalnego
- 3) Okres na jaki proponowane jest zawarcie umowy najmu;
- 4) Pouczenie, o którym mowa w art. 14 ust. 6a ustawy;
- 5) W przypadku eksmisji z lokalu Gminy – okres przyjęcia oferty, po upływie którego sprawa zostanie skierowana do egzekucji komorniczej,
- 6) Wysokość stawki czynszu.

Rozdział 11.

Zasady tworzenia i realizacja rejestru osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliszew

§ 16. 1. Rejestr zawiera dane takie jak:

- 1) nazwiska i imiona wnioskodawcy,
- 2) datę zakwalifikowania,
- 3) datę złożenia wniosku,
- 4) adres zamieszkania,
- 5) podstawę prawną kwalifikacji,
- 6) liczbę osób w gospodarstwie domowym

2. Rejestr jest publikowany raz w roku na koniec roku kalendarzowego i zawiera dane takie jak:

- 1) Nr wniosku
- 2) datę zakwalifikowania do umieszczenia na liście
- 3) ilość osób w gospodarstwie domowym

3. Wskazanie lokalizacyjne w sprawie przydziału lokalu podejmuje Wójt Gminy Wieliszew lub osoba przez niego upoważniona

4. Osoby umieszczone w rejestrze otrzymują kolejno dwie propozycje lokalu, w przypadku nieprzyjęcia drugiej propozycji następuje skreślenie z rejestru osób oczekujących na pomoc mieszkaniową.

5. Realizacja rejestru następuje zgodnie z określonym pierwszeństwem w § 6, a w dalszej kolejności realizowana jest kolejno w zależności od posiadanego zasobu w stosunku do potrzeb danego gospodarstwa domowego.

6. O kolejności realizacji rejestru decyduje Wójt Gminy Wieliszew.

7. Po wyrażeniu zgody na wskazany lokal Wójt Gminy lub osoba przez niego upoważniona kieruje osoby do wskazanego lokalu poprzez wydanie skierowania, stanowiącego podstawę do zawarcia umowy najmu przez zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy Wieliszew.

8. Skierowanie do zawarcia najmu powinno zawierać:

- 1) Szczegółowe oznaczenie lokalu tj. dokładny adres;
- 2) Struktura oraz powierzchnia użytkowa i mieszkalna
- 3) okres na jaki proponowane jest zawarcie umowy najmu;
- 4) wskazanego najemcę lub najemców oraz osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania, z podaniem daty urodzenia i stopnia pokrewieństwa.

Rozdział 12.

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

§ 17. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lub innego lokalu z zasobu Gminy, bądź najmu socjalnego lokalu w oparciu o § 4 i § 5.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

Rozdział 13.

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

§ 18. 1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział 14.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725)

§ 19. 1. Przeznaczenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliszew na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Wieliszew lub osobę przez niego upoważnioną na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Rozdział 15.

Zasady wynajmowania i tworzenia rejestru tymczasowych pomieszczeń

§ 20. 1. Wójt Gminy tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy.

2. Zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy składa się z zasobów tymczasowych pomieszczeń w podległych Sołectwach Gminy.

3. Gmina wydziela, utrzymuje, gospodaruje, dokonuje zmiany przeznaczenia oraz prowadzi ewidencję tymczasowych pomieszczeń wchodzących do zasobów tymczasowych pomieszczeń Gminy.

4. Ewidencja zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy jest prowadzona w formie elektronicznej i przetwarzana w formie elektronicznej oraz papierowej.

5. Wójt Gminy, w związku z:

- 1) wystąpieniem komornika wykonującego obowiązek opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.⁴⁾), wskazuje odpowiednio tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe;

2) otrzymaniem zawiadomienia od komornika o potrzebie zapewnienia tymczasowego pomieszczenia dla osoby usuniętej do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazuje tymczasowe pomieszczenie.

6. Tymczasowe pomieszczenia mogą być wskazywane z zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy lub z tymczasowych pomieszczeń wynajmowanych od innych właścicieli.

7. W przypadku wystąpienia takiej potrzeby Wójt Gminy podejmuje czynności, mające na celu wynajęcie na czas oznaczony tymczasowych pomieszczeń od innych właścicieli.

8. Ewidencję umów na korzystanie z tymczasowych pomieszczeń wynajętych od innych właścicieli, prowadzi właściwy Referat Urzędu do spraw mieszkaniowych.

9. Tymczasowe pomieszczenia wchodzące do zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy lub wynajęte od innych właścicieli mogą być wynajmowane lub podnajmowane na zasadach określonych ustawą i niniejszą uchwałą.

10. Wójt Gminy tworzy rejestr osób oczekujących na najem tymczasowego pomieszczenia.

11. Podstawą umieszczenia danej osoby w rejestrze, jest wystąpienie komornika o wskazanie tymczasowego pomieszczenia albo zawiadomienie o potrzebie zapewnienia tymczasowego pomieszczenia.

12. Rejestr prowadzony jest w formie elektronicznej i przetwarzany w formie elektronicznej oraz papierowej.

13. Skierowanie do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia, może otrzymać jedynie osoba umieszczona w rejestrze.

14. Wójt w drodze stanowiska postanawia o skierowaniu do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.

15. Skierowanie do zawarcia umowy wydaje Wójt Gminy lub osoba przez niego upoważniona.

16. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia, może być zawarta jedynie na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

17. Nie wyraża się zgody na podnajem przez najemcę lub oddanie do bezpłatnego używania tymczasowego pomieszczenia;

18. Po upływie okresu najmu tymczasowego pomieszczenia wzywa się do jego opróżnienia.

§ 21. 1. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie ponownej umowy z osobą zajmującą tymczasowe pomieszczenie pod warunkiem, że tymczasowe pomieszczenie znajduje się w zasobie tymczasowych pomieszczeń Gminy oraz że osoba ta została zakwalifikowana do udzielenia pomocy mieszkaniowej po spełnieniu kryteriów określonych w § 4 i § 5 z wyłączeniem ust. 2.

2. Osoby, z którymi nie zawarto ponownej umowy tymczasowego pomieszczenia w związku z umieszczeniem w rejestrze osób oczekujących na pomoc mieszkaniową wzywa się do opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego tymczasowego pomieszczenia i podejmuje czynności w celu opróżnienia tego pomieszczenia poprzez zabezpieczenie i wskazanie miejsca w noclegowni lub innej placówce przeznaczonej do krótkoterminowego pobytu na okres nie dłuższy niż 1 miesiąc.

3. Stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustalana jest Zarządzeniem Wójta Gminy na podstawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieliszew i nie może być wyższa niż stawka czynszu za najem socjalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz nie ulega zmianie w okresie obowiązywania umowy najmu.

4. Najemcom tymczasowych pomieszczeń nie udziela się obniżki czynszu.

5. Najemcy tymczasowych pomieszczeń oprócz stawki czynszu są zobligowani w trakcie jego użytkowania do ponoszenia opłat za faktyczne zużycie mediów.

Rozdział 16. Lokale oświatowe

§ 22. 1. Do najmu lokalu oświatowego może zostać skierowana **wyłącznie** osoba, która na terenie Gminy Wieliszew lub w pobliskiej miejscowości nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości bądź jej części pozwalającej zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

2. O wynajęciu, przedłużeniu dotychczas zawartej umowy decyduje Wójt Gminy na podstawie wydanej opinii dyrektora szkoły.

3. W szczególnie trudnej sytuacji, spowodowanej brakiem wolnych lokali w zasobie komunalnym Gminy, Wójt Gminy może skierować do najmu lokalu oświatowego osobę umieszczoną w rejestrze osób oczekujących na pomoc mieszkaniową, jednakże jedynie w formie najmu socjalnego lokalu tj. na czas oznaczony jednakże nie dłuższy niż 3 lata.

Rozdział 17. Przepisy końcowe

§ 23. 1. Osoby dotychczas zakwalifikowane i umieszczone na liście osób uprawnionych do uzyskania najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o Uchwałę nr 221/XXII/2004 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 listopada 2004 roku, **w terminie trzech miesięcy** od daty ogłoszenia wejścia w życie niniejszej uchwały zobligowane są do złożenia nowego kompletnego wniosku w celu zweryfikowania spełnienia przez te osoby kryteriów do udzielenia pomocy mieszkaniowej zgodnie z niniejszą uchwałą.

2. W przypadku braku złożenia dokumentów o których mowa w ust. 1 osoby te zostaną skreślone z listy osób uprawnionych do uzyskania pomocy mieszkaniowej.

§ 24. Informacja o przetwarzaniu danych

1. Dane osobowe osób występujących w sprawach mieszkaniowych przetwarza się w zakresie niezbędnym do realizacji zadań wynikających z uchwały oraz ustawy, a także poprzez podanie do publicznej wiadomości w sytuacji umieszczenia w rejestrze osób oczekujących na pomoc mieszkaniową i innych wymienionych rejestrów. Szczegółowa klauzula zamieszczona jest we wzorze wniosku o pomoc mieszkaniową oraz na stronie Urzędu Gminy Wieliszew.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 26. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 27. Traci moc uchwała nr 221/XXII/2004 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 listopada 2004 roku

§ 28. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Rafał Donarski

Uzasadnienie

Potrzeba podjęcia niniejszej uchwały wynika z konieczności dostosowania na terenie Gminy zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy do aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725).

Nowe regulacje prawne wprowadzają zmiany w zakresie zasad, trybu udzielania pomocy mieszkaniowej poprzez przydział lokali komunalnych (najem na czas nieoznaczony i najem na czas oznaczony tj. najem socjalny), kryteriów dochodowych oraz zasad zawierania i przedłużania umów najmu. Jednocześnie uchwała wprowadza tryb zabezpieczania tymczasowych pomieszczeń.

Mając na uwadze powyższe zachodzi konieczność aktualizacji dotychczas obowiązującej uchwały nr 221/XXII/2004 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 listopada 2004 roku tak aby była zgodna z obowiązującym stanem prawnym oraz zapewniała przejrzystość i jednolitość procedur w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieliszew.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski