

**UCHWAŁA NR XI/70/2025  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 25 marca 2025 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Jabłonna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 725) uchwala się co następuje:

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

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

**§ 3.** Traci moc Uchwała nr XXIV/151/2005 Rady Gminy Jabłonna z dn. 16 listopada 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Kamil Skąlecki**

## **Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy Jabłonna tworzony jest i utrzymywany celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Jabłonna.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Jabłonna tworzą lokale stanowiące własność Gminy Jabłonna.

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna wchodzi lokale przeznaczone do najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony.

4. W imieniu Gminy Jabłonna wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów najmu na warunkach ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami ustawy wykonuje Wójt Gminy Jabłonna.

### **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**

**§ 2. 1.** Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom pełnoletnim, zamieszkującym na terenie Gminy Jabłonna, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- 1) 45% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i obowiązującego w dniu złożenia wniosku – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 35% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i obowiązującego w dniu złożenia wniosku – w gospodarstwie wieloosobowym,

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

- 1) 35% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i obowiązującego w dniu złożenia wniosku – w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i obowiązującego w dniu złożenia wniosku – w gospodarstwie wieloosobowym,

**§ 3. 1.** Na wniosek najemcy o niskich dochodach mogą być udzielone obniżki obowiązujących stawek czynszu.

2. Zastosowanie obniżek czynszu uzależnione jest od wysokości dochodu brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem i skutkuje:

- 1) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeśli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 50% dochodu uprawniającego do tego najmu, określonego w § 2. ust. 1 – wysokość obniżki czynszu najmu stanowi 10% jego wysokości;
- 2) w przypadku najmu lokalu socjalnego, jeśli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 50% dochodu uprawniającego do tego najmu, określonego w § 2. ust. 2 – wysokość obniżki czynszu najmu stanowi 15% jego wysokości.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 4.** Za warunki zamieszkiwania, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się sytuację, gdy zachodzi co najmniej jedna z poniżej określonych sytuacji:

1. w zajmowanym lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi lub 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego;
2. Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
3. Wnioskodawca zamieszkuje lokal niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy lub członków rodziny, potwierdzone odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 5. 1.** Ustanawia się pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) utraty dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych nagłych zdarzeń losowych;
  - 2) opuszczenia rodziny zastępczej, domu dziecka lub placówki opiekuńczo wychowawczej w związku z osiągnięciem pełnoletności;
  - 3) gdy Wnioskodawca jest ofiarą przemocy zamieszkującą z jej sprawcami, co zostało potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu i dotychczas zamieszkiwała na terenie Gminy, jeżeli nie może przebywać w dotychczasowym miejscu zamieszkania;
  - 4) gdy Wnioskodawca posiada orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym;
  - 5) gdy Wnioskodawca samotnie wychowuje niepełnosprawne dziecko lub dzieci.
2. W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1, jako kryteria dodatkowe ustala się:
- 1) liczbę osób w gospodarstwie domowym, posiadających orzeczenie o niepełnosprawności;
  - 2) liczbę małoletnich dzieci w gospodarstwie domowym.

### **Rozdział 5.**

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

**§ 6. 1.** Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, na pisemny wniosek zainteresowanych zamianą stron.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić na podstawie pisemnej zgody Wójta.

3. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie przez wszystkie strony dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych dotychczas zajmowanych lokali i zawarcie nowych umów najmu na wskazane lokale oraz przyjęcie ich w posiadanie protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą i zgoda na taką zamianę może zostać wyrażona w przypadku:

- 1) nieposiadania przez najemców obu lokali zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego;
- 2) gdy powierzchnia pokoi na członka gospodarstwa domowego najemcy w gospodarstwie wieloosobowym nie będzie mniejsza niż 5m<sup>2</sup>, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>.

5. Zamianie nie podlegają:

- 1) tymczasowe pomieszczenia;
- 2) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddane w najem w wyniku przetargu publicznego;
- 3) lokale wynajmowane wyłącznie w trybie najmu socjalnego w przypadku, gdy najemca starający się o zamianę lokalu nie spełnia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 7. 1.** Wszczęcie procedury uzyskania najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i najem socjalny lokalu rozpoczyna się po złożeniu pisemnego wniosku w Urzędzie Gminy Jabłonna przez osoby ubiegające się o najem.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności: imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania, wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą z podaniem stopnia pokrewieństwa, opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych, przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazanie czy spełnione są kryteria pierwszeństwa wskazane w § 5.

3. Do wniosku dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. W przypadku braku wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmu wnioski rozpatrywane są w momencie, gdy w zasobie mieszkaniowym gminy pojawi się wolny lokal do wynajęcia.

6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Urzędu o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, głównie:

- 1) zmiany struktury rodziny;
- 2) zmiany adresu zamieszkania;
- 3) zmiany sytuacji finansowej.

**§ 8. 1.** W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, Wójt Gminy Jabłonna powołuje w drodze zarządzenia Komisję mieszkaniową.

2. Komisja mieszkaniowa może liczyć od 3 do 5 osób, a w jej skład są powoływani pracownicy Urzędu Gminy Jabłonna i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jabłonie.

3. Do zadań Komisji mieszkaniowej należy:

- 1) w razie potrzeby sprawdzanie warunków mieszkaniowych w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy;
- 2) opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych i przedkładanie opinii Wójtowi Gminy.

4. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt, po zapoznaniu się z opinią Komisji 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**

**§ 9.** 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobligowane są do opuszczenia zajmowanego lokalu lub do złożenia wniosku o jego wynajem pod warunkiem, że spełnią warunki opisane w niniejszych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Osoby będące członkami gospodarstwa domowego najemcy wspólnie z nim zamieszkujące w sytuacji opuszczenia lokalu przez najemcę z zamiarem rezygnacji z najmu opuszczają lokal w terminie 2 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę.

3. Osoby będące członkami gospodarstwa domowego najemcy wspólnie z nim zamieszkujące w sytuacji nie wstąpienia w najem po śmierci najemcy, opuszczają lokal w terminie 2 miesięcy od daty śmierci najemcy.

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 10.** 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub mającej problemy z przemieszczaniem, powinien być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w windę lub inne urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

2. W miarę możliwości, lokal do którego kierowana jest osoba niepełnosprawna, powinien być wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane do rodzaju niepełnosprawności tej osoby.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4a ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego**

**§ 11.** 1. Dopuszcza się wynajmowanie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna w związku z realizacją zadań 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 poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu lub poprzez najem lokali dla osób trzecich.

2. Lokale na cele określone w ust. 1, wyznacza się na uzasadniony wniosek właściwych instytucji, realizujących zadania na rzecz wspólnoty samorządowej Gminy Jabłonna.