

**UCHWAŁA NR 284/XLVII/2023**  
**RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 27 czerwca 2023 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zambrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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 Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zambrów zwanego dalej mieszkaniowym zasobem gminy, wynajmowane są na pisemny wniosek osób, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta Zambrów, którzy mieszkają w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.

**§ 2. 1.** Umowa najmu na czas nieoznaczony może być zawarta, o ile wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadająca na 1 osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza:

- 1) 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 200 % najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta, o ile wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadająca na 1 osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza:

- 1) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75 % najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych.

3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021).

4. Wysokość średniego miesięcznego dochodu oblicza się uwzględniając dochody z trzech miesięcy poprzedzających dzień sprawdzenia spełniania wymagań określonych w niniejszej uchwale, dokonywanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w toku postępowania, o którym mowa w § 7 ust. 5 pkt 1 oraz przed dniem zawarcia umowy najmu.

**§ 3.** Uprawnienia do ubiegania się o obniżkę wysokości czynszu przysługują najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 50% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

**§ 4.** Do zawarcia umowy najmu uprawnieni są wnioskodawcy, którzy:

- 1) mieszkają w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lub;
- 2) mieszkają w budynkach, co do których została wydana ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę lub;
- 3) mieszkają w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania na pobyt stały;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego - w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu.

**§ 5. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

1) osobom spełniającym wymogi określone w § 1, § 2 ust. 1 i § 4 pkt 1-3, które zamieszkują w Zambrowie w warunkach określonych w § 4 przez co najmniej 5 lat;

2) osobom, o których mowa w art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego powstał w wyniku wydania ostatecznej decyzji nakazującej rozbiórkę budynku.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym wymogi określone w § 1, § 2 ust. 2 i § 4 które zamieszkują w Zambrowie w warunkach określonych w § 4 przez okres co najmniej 5 lat.

3. Uprawnienia, o których mowa w ust. 1 i 2 nie obejmują:

1) osób, które posiadają zaległości z okresu ostatnich dwóch lat w regulowaniu czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu mieszkaniowego;

2) osób w stosunku do których sąd orzekł o obowiązku opróżnienia lokalu.

§ 6. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z:

1) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

2) członkami spółdzielni mieszkaniowych mieszkających w zasobach spółdzielni mieszkaniowych;

3) właścicielami lokali mieszkalnych pod warunkiem, że właściciel lokalu mieszkalnego przeniesie na rzecz najemcy własność swojego lokalu mieszkalnego.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1 mogą być dokonywane również gdy osoba, z którą następuje zamiana dysponuje lokalem w innej miejscowości.

3. Dokonywanie zamian, o których mowa w ust. 1 i 2 wymaga zgody wynajmującego. Wynajmujący może odmówić zgody na dokonanie zamiany w sytuacji, gdy:

1) osoba, z którą następuje zamiana posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach należnych za używanie lokali lub;

2) dewastuje lokal lub;

3) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania lub;

4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>.

4. Na wniosek najemcy lokalu znajdującego się w zasobach gminy wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy, o ile przemawiają za tym względy racjonalnej gospodarki mieszkaniowej tym zasobem oraz względy społeczne. Zamiana taka wymaga zgody Burmistrza Miasta.

5. Wynajmujący za zgodą najemcy może dokonać zmiany lokalu tego najemcy na inny lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach mieszkaniowych Miasta Zambrów, który w chwili zamiany nie jest objęty umową najmu, o ile jest to potrzebne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zambrów, a w szczególności do uzyskania pomieszczeń do najmu socjalnego lokali. Dokonanie zamiany wymaga zgody Burmistrza Miasta.

6. Wynajmujący może zaproponować najemcy, który ze względu na trudną sytuację materialną nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny o niższym standardzie, a tym samym niższych należnościach czynszowych w mieszkaniowym zasobie gminy. Dokonanie takiej zamiany wymaga zgody Burmistrza Miasta.

§ 7. 1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Komisja liczy co najmniej 12 członków.

2. Członków Komisji powołuje i odwołuje Burmistrz Miasta.

3. W przypadku rezygnacji członka Komisji z dalszego udziału w jej pracach Burmistrz Miasta przyjmuje jego rezygnację w terminie jednego miesiąca od złożenia stosownego pisma. W przypadku braku decyzji Burmistrza członkostwo wygasa z upływem tego terminu.

4. Do ważności uchwały Komisji konieczna jest obecność połowy jej członków.

5. Komisja uchwała swój regulamin oraz wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Komisji.

**§ 8. 1.** Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu składa się w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Złożone wnioski podlegają rejestracji według kolejności wpływu.

3. Decyzję o rozpoczęciu procedury rozpatrywania złożonych wniosków o wynajęcie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Burmistrz Miasta.

4. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy informuje pisemnie osoby, które złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu o wszczęciu procedury rozpatrywania wniosków zobowiązując wnioskodawców do zebrania dowodów potwierdzających wysokość osiąganych dochodów w zakresie, o którym mowa w § 2. Dokumenty potwierdzające wysokość osiąganych dochodów przekazywane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej podczas sprawdzania czy wnioskodawcy spełniają wymogi uprawniające do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności i dołączane do protokołu prac Komisji.

5. Po podjęciu decyzji, o której mowa w ust. 3 Społeczna Komisja Mieszkaniowa:

- 1) sprawdza w przeciągu 2 miesięcy czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w niniejszej uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności;
- 2) ustala osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu;
- 3) ustala projekt listy osób z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności oraz projekt listy osób z którymi umowa najmu socjalnego lokalu powinna być zawarta w pierwszej kolejności;
- 4) wywiesza projekty list, o których mowa w pkt 3 na okres 30 dni w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy;
- 5) po upływie okresu wywieszenia rozpatruje złożone uwagi i zastrzeżenia;
- 6) przekazuje projekty list Burmistrzowi Miasta do zatwierdzenia.

6. W posiedzeniach Komisji uczestniczy kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy, który może wnieść sprzeciw od rozstrzygnięć Komisji dotyczących poszczególnych wniosków. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy w szczególności wnosi sprzeciw gdy Komisja kwalifikuje do zawarcia umowy najmu wnioskodawcę niespełniającego wymogów niniejszej uchwały. Adnotacje o wniesionym sprzeciwie zamieszcza się na projektach list, o których mowa w ust. 5 pkt 3.

7. Burmistrz Miasta przed zatwierdzeniem przedstawionych list rozpatruje ewentualne wnioski i zastrzeżenia, o ile pochodzą one od osób, które wcześniej zgłaszały uwagi i zastrzeżenia w postępowaniu przed Społeczną Komisją Mieszkaniową. Burmistrz nie może przekazać sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, może jednak dla oceny zasadności wniosku lub zastrzeżenia korzystać z materiałów zgromadzonych przez Komisję, jak też dokonywać własnych ustaleń.

8. Po ewentualnym dokonaniu zmian wynikających z uwzględnienia wniosków i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 7 Burmistrz Miasta zatwierdza projekty list.

9. Zatwierdzone listy Burmistrz Miasta przekazuje jednostce zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy do realizacji.

10. Burmistrz Miasta nie może dokonać zmian na listach po ich zatwierdzeniu.

11. W przypadku gdy osobie umieszczonej na liście osób, z którymi umowa najmu powinna być zawarta w pierwszej kolejności, zaproponowano zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wyposażonego w co najmniej instalację elektryczną i wodno – kanalizacyjną, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania wynosi co najmniej 5 m<sup>2</sup>, a osoba ta odmówiła zawarcia umowy najmu na dwa kolejno zaproponowane lokale, wówczas traci ona uprawnienia do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności. Brak stawiennictwa na wezwanie jest traktowane równorzędnie z odmową przyjęcia propozycji, a data potwierdzenia odbioru propozycji zawarcia umowy najmu w tym przypadku stanowi datę odmowy.

12. Skreślenia takiej osoby z właściwej listy dokonuje kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

13. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy odmówi zawarcia umowy najmu z osobą umieszczoną na liście osób, z którymi umowa najmu powinna być zawarta w pierwszej kolejności w sytuacji gdy:

- 1) osoba ta uzyskała tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym przekracza 5 m<sup>2</sup>;
- 2) umieszczenie osoby tej na liście nastąpiło w oparciu o nieprawdziwe dane i osoba nie spełnia wymogów uchwały.

14. Od odmowy zawarcia umowy najmu przysługuje odwołanie do Burmistrza Miasta w terminie 14 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie.

15. O sposobie rozstrzygnięcia odwołania Burmistrz informuje pisemnie kierownika jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy oraz osobę składającą odwołanie. W przypadku oddalenia odwołania pismo winno zawierać informacje o trybie dochodzenia roszczeń.

16. W przypadku połączenia dwóch lokali mieszkalnych, z których jeden jest niezamieszkały a na drugi zawarta jest umowa najmu na czas nieokreślony, wynajmujący sporządza aneks do umowy najmu uwzględniający zwiększoną powierzchnię lokalu. Postanowienia § 13 w odniesieniu do zwiększonej powierzchni stosuje się odpowiednio.

**§ 9. 1.** Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony, w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz spełniania kryterium.

2. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na wniosek najemcy złożony przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa i po wydaniu pozytywnej opinii przez Burmistrza Miasta.

3. Wynajmujący co najmniej na 21 dni przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu powiadamia najemcę o możliwości złożenia wniosku o przedłużenie umowy chyba, że wcześniej najemca złożył taki wniosek.

4. Burmistrz Miasta wydaje opinię w terminie 14 dni od dnia powiadomienia przez wynajmującego o fakcie złożenia wniosku.

5. W celu wydania opinii Burmistrz Miasta może żądać od wnioskodawcy, aby w wyznaczonym terminie złożył wskazane przez wynajmującego dokumenty lub okazał pomieszczenia. W przypadku odmowy przez wnioskodawcę żądaniu lub nieuzasadnionemu uchybieniu wyznaczonego terminu Burmistrz Miasta może wydać opinię negatywną bez dalszego badania sprawy.

**§ 10.** W celu zapewnienia kontroli społecznej listę, po zatwierdzeniu przez Burmistrza, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie przez okres nie krótszy niż 14 dni, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

**§ 11. 1.** Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie, możliwe jest ponowne zawarcie umowy, której przedmiotem będzie zajmowany lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni lub obniżonym standardzie jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu;

- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku pełnej spłaty zaległości lub zawarcia ugody na spłatę zobowiązania i regularnej jej spłaty przez minimum rok;
- 3) osoba ta spełnia kryteria dochodowe wymagane do zawarcia umowy.

**§ 12. 1.** Osoby które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy. W tym czasie uiszczają one odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem gminy wystąpi do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

3. W celu wykonania ust. 2 Burmistrz Miasta wyda jednostce zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy odpowiednie pełnomocnictwa do reprezentowania Miasta.

**§ 13.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup> wynajmowane są na czas nieoznaczony osobom spełniającym wymogi określone w § 1 i § 4, mieszkającym w trudnych warunkach przez okres co najmniej 5 lat, których dochód z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu przekracza kryterium uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

**§ 14. 1.** Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej równowartość siedmiokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

2. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy może odstąpić od obowiązku wpłacenia kaucji w sytuacji gdy najemca zobowiązał się do wykonania remontu lub adaptacji lokalu, a przewidywana wartość kosztorysowa prac przekracza wysokość kaucji.

**§ 15.** Burmistrz Miasta może postanowić o zawarciu umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy bez obowiązku zachowania wymogów i procedur określonych w niniejszej uchwale w stosunku do:

- 1) osób, o których mowa w § 4 pkt 2 oraz osób, które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych;
- 2) osób w stosunku do których obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu wynika z art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 16. 1.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 901) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 447 z późn. zm.), obejmujące w szczególności tworzenie mieszkań chronionych oraz mieszkań dla placówek opiekuńczo-wychowawczych.

2. Lokale mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1 na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zambrowie.

3. Wniosek powinien wskazywać przeznaczenie lokalu, jakiemu ma służyć.

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

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

**§ 17. 1.** Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby wynikające z przyczyny niepełnosprawności (na podstawie przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów).

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych.

3. Osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym, o niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony w szczególności na pierwszej kondygnacji budynku (parter).

4. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

5. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

**§ 18.** Burmistrz Miasta raz w roku przedkłada Radzie Miasta sprawozdanie z wykonania uchwały. Sprawozdanie zawiera w szczególności dane dot. liczby złożonych wniosków, liczby wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

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

Przewodniczący Rady

**Jacek Olszewski**