



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 września 2024 r.

Poz. 9302

### UCHWAŁA NR VI/39/2024 RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE

z dnia 24 września 2024 r.

#### w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Piastowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Piastowie uchwala, co następuje:

#### ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA PIASTOWA

##### Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, zamiennych, najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa. W szczególności określa:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i w ramach najmu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawców do ich poprawy poprzez zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony bądź najmu socjalnego;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony bądź najmu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa pomiędzy dwoma indywidualnymi najemcami lub pomiędzy najemcą a Miastem Piastowem bądź pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego a najemcą lokalu z innych zasobów;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny oraz sposób poddawani tych procedur kwalifikacyjnych kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>;
- 8) warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych;
- 9) zasady przeznaczania lokali w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy;

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 );
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Piastów;
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Piastowa;
- 4) Urzędzie – oznacza to Urząd Miejski w Piastowie;
- 5) niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć sytuację, w której osoba/rodzina nie posiada jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub posiada tytuł do części lokalu niespełniającej jej potrzeb;
- 6) mieszkańcach – wnioskodawcach - należy przez to rozumieć pełnoletnie osoby fizyczne występujące do Burmistrza z wnioskiem o zawarcie umowy najmu, faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta Piastowa i realizujące w nim podstawowe potrzeby życiowe tzn. prowadzące gospodarstwo domowe, dzieci uczęszczające do piastowskich szkół lub przedszkoli itp. Zamieszkanie powinno być potwierdzone umową najmu zajmowanego lokalu, bądź zaświadczeniami lub innymi dokumentami o zameldowaniu na pobyt stały lub długoterminowy czasowy w granicach administracyjnych Miasta;
- 7) wniosku – należy przez to rozumieć dokument wraz załącznikami składany przez osobę (wnioskodawcę) ubiegającą się o zawarcie umowy najmu na formularzu określonym przez Burmistrza w drodze zarządzenia;
- 8) rejestrze – należy przez to rozumieć opracowane w formie papierowej lub elektronicznej zestawienia wniosków w poszczególnych kategoriach, zawierające datę ich złożenia;
- 9) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – zwanej dalej Komisją, oznacza organ doradczy Burmistrza uczestniczący w procedurze kwalifikacyjnej wniosków i przygotowaniu projektów listy mieszkaniowej, pełniącej także funkcję kontroli społecznej nad gospodarką mieszkaniową Miasta. Komisję powołuje Burmistrz na okres kadencji Rady Miejskiej spośród radnych i zatrudnionych w sferze społecznej pracowników Urzędu. Ustala skład personalny Komisji i nadaje jej Regulamin działania w drodze zarządzenia.
- 10) rocznej liście mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wykaz wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, w oparciu o procedurę kwalifikacyjną według niniejszej uchwały, zaakceptowaną przez Komisję Mieszkaniową i zatwierdzoną przez Burmistrza;
- 11) wskazanie – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza bądź osobę działającą z jego upoważnienia;
- 12) najem socjalny — należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony;
- 13) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony i przeznaczony w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 14) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący na terenie Miasta wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony był lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym, warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 15) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

- 16) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal mieszkalny albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w instytucjach uprawnionych do dodatku mieszkaniowego;
- 17) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1335). Dochód miesięczny gospodarstwa stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, wykazanych ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę;
- 18) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitor Polski”;
- 19) kryteriach dochodowych – należy przez to rozumieć:
  - a) pozostawanie w niedostatku – to udokumentowany średni miesięczny dochód brutto z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
    - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
    - 80 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
  - b) Obniżka czynszu o 20% przysługuje najemcom pozostającym w niedostatku odpowiednio według pkt. 19 lit. a i posiadającym umowę najmu na czas nieoznaczony. Obniżka przyznawana będzie na czas oznaczony 12 miesięcy, po którym należy ponownie udokumentować osiągnięty dochód.
  - c) niskie dochody – to udokumentowany średni miesięczny dochód brutto z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
    - 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
    - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

## **Rozdział 2.**

### **FORMY POMOCY MIESZKANIOWEJ ŚWIADCZONEJ MIESZKAŃCOM PRZEZ MIASTO PIASTÓW**

§ 3.1. Miasto tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez budowę, rozwój i prowadzenie publicznego zasobu mieszkaniowego, zwanego dalej mieszkaniowym zasobem Miasta Piastowa.

2. Miasto w ramach pomocy mieszkaniowej wynajmuje lokale ze swojego zasobu na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony w szczególności:

- 1) na zasadach najmu socjalnego – w rozumieniu § 2 pkt.12 niniejszej uchwały;
- 2) lokali zamiennych – w rozumieniu § 2 pkt.14 niniejszej uchwały;
- 3) pomieszczeń tymczasowych – w rozumieniu § 2 pkt.15 niniejszej uchwały;
- 4) lokali mieszkalnych – w rozumieniu § 2 pkt.13 niniejszej uchwały w tym:
  - a) lokali nowo wybudowanych lub zmodernizowanych – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy w budynkach wybudowanych po 2018r oraz pozyskanych w ramach rewitalizacji w obszarze objętym „Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Piastowa” i „Programem odnowy tkanki mieszkaniowej” przy udziale środków zewnętrznych,
  - b) lokali wyremontowanych we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę;
- 5) lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>.

3. Miasto może wspomagać mieszkańców przeznaczając część lokali mieszkalnych na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 21 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz.1283) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2024 r., poz.177 z późn. zm.), Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+.

### **Rozdział 3.**

#### **WARUNKI ZAMIESZKANIA UPRAWNIAJĄCE DO ICH POPRAWY PRZEZ ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA**

§ 4. 1. Umowy najmu na czas oznaczony bądź nieoznaczony lokali mogą być zawierane z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w Mieście Piastowie w rozumieniu § 2 pkt. 6 niniejszej uchwały i które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) uzyskują dochody niskie bądź pozostają w niedostatku według § 2 pkt. 19 uchwały;
- 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu § 2 pkt. 5 niniejszej uchwały, w tym osobami, które utraciły tytuł prawny w związku z upływem trzyletniego terminu wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art.11 ust.5 i 7 ustawy;
- 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
  - a) mieszkają w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) w przeliczeniu na osobę uprawnioną do zamieszkiwania jest mniejsza od 5m<sup>2</sup>,
  - b) mieszkają w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - c) pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej np. niepełnosprawność, ciężka przewlekła choroba, istniejąca udokumentowana przemoc lub inna patologia drastycznie pogarszającej warunki mieszkaniowe.

2. Aktualni najemcy lokali mieszkalnych posiadający uregulowany stosunek najmu mogą wnioskować do Miasta o poprawę warunków zamieszkania. Poprawa warunków może nastąpić przez zawarcie umowy najmu na inny lokal o wyższym standardzie bądź zamianę lokalu na wolny lokal będący w dyspozycji Miasta lub zamianę między lokatorami przy zgodzie Miasta;

3. W szczególnych przypadkach Burmistrz Miasta może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkańcami Miasta zgodnie z zasadami współżycia społecznego z pominięciem kryteriów określonych w niniejszej uchwale. W ramach tego upoważnienia może przyznać lokal poza kolejnością.

#### **Najem socjalny**

§ 5. 1. Umowa najmu socjalnego, może być zawarta z osobą, która jest mieszkańcem Miasta i spełnia warunki określone w § 2 pkt.19 lit. a niniejszej uchwały.

2. Umowa najmu socjalnego jest zawierana do lokali spełniających warunki wyposażenia i stanu technicznego zgodne z postanowieniami § 2 pkt. 12.

3. Umowa najmu socjalnego może być zawarta z osobami, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu w ramach takiego najmu.

4. Uprawnienie do uzyskania najmu socjalnego przysługuje także osobom, które uzyskały pełnoletniość w placówce opiekuńczo – wychowawczej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości.

§ 6. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium niedostatku, jeżeli:

- 1) utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności, pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej – na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania lokalu zamiennego na czas oznaczony bądź mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 2) zamieszkuje w budynku bądź jego części przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję miejską lub zły stan techniczny, stwierdzony w ostatecznym nakazie opróżnienia wydanym przez organ

nadzoru budowlanego – do czasu uzyskania lokalu zamiennego na czas oznaczony, bądź mieszkalnego na czas nieoznaczony;

- 3) zamieszkuje w lokalu w ramach najmu socjalnego, usytuowanym w budynku lub jego części objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach społecznych i socjalnych z wnioskodawcą może zostać zawarta umowa najmu socjalnego po zasięgnięciu opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Piastowie.

**§ 7. 1.** Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż dwa lata.

2. Po upływie okresu najmu socjalnego, na wniosek dotychczasowego najemcy można zawrzeć z nim nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu:

- 1) na czas nieoznaczony – pod warunkiem, że najemca nie zalega z opłatami za korzystanie lokalu i spełnia kryteria określone w §2 pkt.19 lit. a niniejszej uchwały. W przypadku, gdy przedmiotem nowej umowy najmu jest lokal umieszczony w ewidencji lokali socjalnych, dokonuje się jego wykreślenia z tej ewidencji z chwilą zawarcia nowej umowy najmu;
- 2) na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata – w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz pozostawania w niedostatku.

**§ 8. 1.** Miasto może wypowiedzieć umowę najmu socjalnego lokalu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku poprawienia się sytuacji materialnej najemcy, tj. gdy nie pozostaje już w niedostatku.

2. Miasto może wypowiedzieć umowę najmu socjalnego lokalu z przyczyn ujętych w art. 11 ust.2 ustawy.

### **Lokale zamienne**

**§ 9. 1.** Umowa najmu lokalu zamiennego może być zawarta z osobami zamieszkującymi w Mieście Piastowie i które spełniają następujące warunki:

- 1) utraciły lokal, które w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego nakazał opróżnienie lub wyłączenie z użytkowania w całości lub części, w określonym terminie;
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w przypadkach stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego lub sanitarnego, że budynek lub lokal jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub sanitarnym mogącym spowodować zagrożenie życia bądź zdrowia ludzi;
- 4) zamieszkują za zgodą właściciela w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- 5) którym Miasto na mocy art.32 w związku z art.11 ust.2 pkt.4 ustawy jest zobowiązane zapewnić lokale zamienne do 31.12.2024 r.
- 6) zamieszkują w lokalu mieszkalnym, który ze względu na zakres koniecznego remontu wymaga opróżnienia, na czas tego remontu;
- 7) osobom zobowiązanym do opróżnienia lokalu, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego dostarczonego przez Miasto;

2. Umowę najmu lokalu zamiennego w przypadkach określonych w ust.1 zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż dwa lata. Po upływie okresu najmu lokalu zamiennego, jeżeli wynajmujący nie wskaże innego lokalu, umowa najmu lokalu może zostać przekształcona w umowę na czas nieoznaczony.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z najemcą lub małżonkami, jeżeli tytuł prawny przysługiwał obojgu małżonkom. Prawo do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu zamiennym mają: małżonek oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

4. Miasto pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadku określonym w art. 32 ustawy.

### **Wynajem lokali mieszkalnych – najem na czas nieoznaczony**

§ 10. 1. Najemcami lokalu mieszkalnego (lokalu, który nie jest wynajmowany jako socjalny bądź zamienny) mogą zostać osoby, które są mieszkańcami Miasta Piastowa, posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i niskie dochody.

2. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 11. 1. W szczególności umowy najmu lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem § 10 zawiera się z osobami, które:

- 1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje;
- 2) zamieszkują w budynkach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej;
- 3) zamieszkują w lokalach z których wypowiedziano im umowę najmu na podstawie art.11 ust.5 ustawy;
- 4) którym wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art.21 ust.4 ustawy;
- 5) pozostają w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej:
  - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej, do wspólnego zamieszkiwania,
  - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
  - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela,
- 6) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
  - a) mieszkają w lokalu o znacznym zagęszczeniu, tzn. łączna powierzchnia mieszkalna (pokoi) w przeliczeniu na osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu jest mniejsza od 5 m<sup>2</sup>,
  - b) mieszkają w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) repatriantów z krajów wyłonionych z byłego ZSRR, zaproszonych przez Miasto do osiedlenia na terenie Piastowa, zgodnie z ustawą z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz.U. 2022 r. poz.1105) dla tej kategorii osób nie obowiązuje wymóg niskich dochodów i zamieszkiwania na terenie Miasta).

### **Zasady najmu lokali mieszkalnych wymagających remontu**

§ 12. 1. Lokale mieszkalne, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych, instalacji i urządzeń technicznych kwalifikują się do wykonania gruntownego remontu mogą być wskazane przyszłym najemcom spełniającym następujące warunki:

- 1) znajdują się na aktualnej rocznej liście mieszkaniowej osób oczekujących na lokal mieszkalny;
- 2) są najemcami lokali mieszkalnych Miasta, starającymi się o zamianę lokalu;
- 3) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie takiego lokalu mieści się w przedziale określonym w § 2 pkt.19 lit. b uchwały;
- 1) zawrą umowę z Miastem na wykonanie remontu zaproponowanego lokalu we własnym zakresie oraz na własny koszt z jednoczesnym zrzeczeniem się wszelkich przyszłych roszczeń związanych z dokonanymi na ten remont nakładami.

2. Zakończenie remontu i przejęcie lokalu następuje po odbiorze prac budowlanych i instalacyjnych przez inspektora nadzoru oraz podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Umowa najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu zostanie zawarta na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony zażąda wnioskodawca.

### **Najem lokali mieszkalnych w budynkach nowych bądź zrewitalizowanych**

§ 13. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w zasobie nowym oraz zrewitalizowanym służy osobom uprzednio wykwaterowanym z budynków objętych działaniami rewitalizacyjnymi zrealizowanymi przy udziale środków zewnętrznych w ramach *Programu Rewitalizacji Miasta Piastowa 2016+* i „*Programu odnowy tkanki mieszkaniowej*”.

2. W przypadku nieskorzystania z prawa pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1, pierwszeństwo najmu lokalu może być zaproponowane osobom umieszczonym na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Warunkiem zastosowania pierwszeństwa przewidzianego wyżej jest brak zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku.

3. W przypadku, gdy pula lokali w nowo wybudowanych budynkach jest większa niż wnioskodawców, którym przysługuje pierwszeństwo, pozostałe lokale mogą być wynajmowane w drodze zamiany najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Jeżeli mimo to pozostaje nadwyżka wolnych lokali, w następnej kolejności mogą być zaproponowane osobom które złożyły wniosek i został pozytywnie oceniony jednak nie znalazły się na rocznej liście mieszkaniowej.

### **Przywrócenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego**

§ 14. 1. Dopuszcza się przywrócenie utraconego tytułu prawnego i ponowne zawarcie umowy najmu do dotychczas zajmowanego lokalu bądź uzyskanie prawa do lokalu na wniosek osób:

- 1) wobec których, z powodu zaległości w opłatach czynszowych art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu a nie została jeszcze orzeczona eksmisja i nadal zajmują dotychczasowy lokal Burmistrz może ponownie zawrzeć umowę najmu. Pozytywna decyzja Burmistrza zapadnie w przypadku uregulowania zaległości oraz terminowych spłat bieżących należności przez okres minimum 6 miesięcy;
- 2) wobec osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy lub po opuszczeniu go i wymeldowaniu głównego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż pięć lat do jego śmierci bądź wyprowadzenia (wspólnajemcy w rozumieniu art. 691 Kc);

2. Uprawnienie, o którym mowa w ustępie 1 ma zastosowanie, gdy:

- 1) przywrócenie tytułu prawnego wynika z racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta;
- 2) wnioskodawca lub członkowie gospodarstwa domowego nie posiadają tytułu prawnego do lokalu bądź innej nieruchomości, dającej możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osoby starające się o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu muszą spełniać kryteria uprawniające do wejścia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego.

### **Odmowa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego**

§ 15. 1. Odmawia się zawarcia umowy najmu jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Warunek ten obowiązuje również gdy któraś z wymienionych wyżej osób posiada spółdzielcze prawo do lokalu, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której korzyści dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Odmawia się zawarcia umowy najmu jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania w ciągu 10 lat przed złożeniem wniosku:

- 1) zbyli tytuł prawny do lokalu albo budynku mieszkalnego przysługujący im w całości bądź w części i pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zbyli tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- 3) przekazali nieodpłatnie w całości lub części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, która mogła im umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz

osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej.

### **Pomieszczenia tymczasowe**

§ 16. 1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu nie przyznając uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Tymczasowe pomieszczenia są wynajmowane na okres od jednego miesiąca do sześciu miesięcy.

3. Realizacja wyroków, w których nie przyznano osobom eksmitowanym prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, następuje poprzez wskazanie tymczasowego pomieszczenia, przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

4. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje osobie, wobec której nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone w tytule wykonawczym z niżej wymienionych powodów:

- a) stosowanie przemocy w rodzinie,
- b) rażącego i uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- c) samowolnego zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego,
- d) zobowiązanie do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu: okazjonalnego, instytucjonalnego, bądź pomieszczenia tymczasowego.

### **Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 17. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem w drodze publicznego przetargu ustnego na czas nieoznaczony (z zastrzeżeniem ust. 4), w celu uzyskania najkorzystniejszych warunków finansowych najmu. Przedmiotem przetargu jest stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

2. Lokale, o których mowa w ust.1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkaniowe, jak również nie mogą być przedmiotem zamiany lub przekazania w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim.

3. Tryb przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust.1 określa Burmistrz w zarządzeniu.

4. Nie oddaje się lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> w najem w drodze przetargu jeżeli są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osób umieszczonych na liście zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu. Dotyczy to rodzin wieloosobowych, a zwłaszcza wielodzietnych.

5. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust.1, do wynajęcia w drodze przetargu podejmuje Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

### **Lokale dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 18. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225).

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności określone w orzeczeniu o niepełnosprawności.

3. Osobie niepełnosprawnej ruchowo lub poruszających się na wózku inwalidzkim powinien zostać przyznany lokal położony na parterze budynku, pozbawiony barier architektonicznych lub na innej kondygnacji, jeśli budynek jest wyposażony w urządzenie zapewniające samodzielny dostęp do lokalu.



### **Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej**

**§ 19. 1.** Lokale mieszkalne 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 21 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1283) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2024 r., poz. 177 z późn. zm.). W szczególności dotyczy to utworzenia i prowadzenia mieszkań chronionych, mieszkań wspomaganych, mieszkań treningowych, mieszkań dla placówek opiekuńczo wychowawczych prowadzących rodzinne domy dziecka oraz zawodowych rodzin zastępczych.

2. Lokale mieszkalne lub wydzielone na najem socjalny mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej W Piastowie. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony lub oznaczony.

**§ 20. 1.** Z osobą będącą uczestnikiem programów lub projektów realizowanych przy udziale Miasta, w szczególności mających na celu wyjście z bezdomności, Gmina może:

- 1) zawrzeć umowę najmu lokalu obecnie zajmowanego w ramach projektu lub programu;
- 2) wskazać inny lokal mieszkalny dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu;
- 3) zawrzeć najem socjalny - dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu;

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 musi spełniać kryteria dochodowe określone w § 2 pkt 19 lit. b, a w przypadku najmu socjalnego musi spełniać kryteria dochodowe określone w § 2 pkt 19 lit. a uchwały.

### **Rozdział 5. ZAMIANA LOKALI**

**§ 21. 1.** W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali w wyniku których wystąpi co najmniej jeden z wymienionych niżej efektów:

- 1) poprawa warunków zamieszkania;
- 2) zmniejszenie obciążenia finansowego nisko uposażonych najemców kosztami najmu,
- 3) racjonalizacja gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta;

2. Zamiany mogą być dokonywane z inicjatywy najemców lub Miasta.

3. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta lub na lokale z innych zasobów stanowiących własność spółdzielni, innych osób prawnych oraz na lokale i domy jednorodzinne stanowiące odrębne nieruchomości. Warunkiem koniecznym jest posiadanie przez strony zainteresowane zamianą tytułu prawnego do zajmowanych lokali, a także udokumentowanej zgody na zamianę właścicieli tych lokali.

4. Zamiana lokali może być także dokonana do lokalu wolnego dostarczonego przez Miasto.

5. Zamiana lokalu, którego najemca zalega z opłatami, może nastąpić wyłącznie po spłaceniu zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą.

6. Nie dopuszcza się zamian lokali zamieszkałych w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

**§ 22. 1.** Zamiana lokalu z inicjatywy najemcy może nastąpić w następujących przypadkach:

- 1) zamiana, na lokal o zbliżonym metrażu jest spowodowana udokumentowaną potrzebą zmiany lokalizacji kondygnacji lub wyposażenia technicznego lokalu wynikającą ze stanu zdrowia lub stopnia niepełnosprawności utrudniającego korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2) celem zamiany jest uzasadniona poprawa trudnych warunków mieszkaniowych w przypadku gdy najemca zamieszkuje w warunkach określonych w § 4 ust.1 pkt.3 lit. b niniejszej uchwały lub zagęszczenia;
- 3) najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą wolę zamiany na mniejszą liczbę lokali, a w wyniku zamiany zostaną wygosparowane dodatkowe bądź o większej powierzchni lokale;

4) najemca lokalu i osoby uprawnione do zamieszkiwania wystąpią o dokonanie zamiany na większą liczbę lokali z powodów rodzinnych lub społecznych. Warunkiem takiej zamiany jest rozdzielenie odrębnych gospodarstw domowych, przy czym nowi najemcy muszą posiadać uprawnienia do zawarcia umowy najmu określone w § 4 niniejszej uchwały.

**§ 23.** 1. Zamiana lokali z inicjatywy Miasta może nastąpić gdy:

- 1) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich polegających w szczególności na rozbiorce, zbyciu lub remoncie budynku bądź zmianie sposobu użytkowania budynku bądź jego części;
- 2) powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu przekracza o więcej niż 30 % normatywną powierzchnię użytkową lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego;
- 3) najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana na lokal mniejszy lub o niższym standardzie pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą. W szczególnie uzasadnionych przypadkach z nowym najemcą może zostać zawarte porozumienie o rozłożeniu zadłużenia na raty;
- 4) najemca korzysta z obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek dla najemców pozostających w niedostatku, a w wyniku zamiany najemca uzyska lokal o niższych kosztach jego utrzymania;
- 5) zamiana umożliwi likwidację lokali niesamodzielnych.

**§ 24.** 1. Dopuszcza się odmowę zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności w przypadku gdy:

- 1) zamiana w istotny sposób pogarszałaby sytuację socjalną osób i w lokalu objętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 30% normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1335 z późn. zm.);
- 3) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby 80m<sup>2</sup>;
- 4) najemca lub osoba, która miałaby zostać nowym najemcą odmówią uregulowania zaległości wynikających z dotychczasowego najmu lokalu;
- 5) w lokalu wskazanym do zamiany zostaną stwierdzone prace, wykonane przez wnioskodawcę niezgodne z przepisami prawa budowlanego;
- 6) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.

## **Rozdział 6.** **PIERWSZEŃSTWO NAJMU**

**§ 25.** Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje tym mieszkańcom Miasta Piastowa, spośród osób spełniających warunki określone w § 10, § 11, § 12 i § 13 niniejszej uchwały, którzy w procesie oceny przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w trybie jawnego głosowania uzyskali najwyższe lokaty.

**§ 26.** 1. Pierwszeństwo najmu lokali zamiennych przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokali w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkującym w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego nakazał opróżnienie lub wyłączenie z użytkowania w całości lub części w określonym terminie;
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbioru z uwagi na zły stan techniczny lub sanitarny, stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego lub sanitarnego, który może spowodować zagrożenie życia bądź zdrowia ludzi;

2. Rozpatrzenie wniosków o zawarcie umowy najmu lokali zamiennych, o których mowa w ust.1. należy w myśl uchwały do wyłącznej właściwości Burmistrza, bez stosowania procedury kwalifikacyjnej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 27. Realizacja przez Burmistrza wyroków eksmisyjnych do lokalu socjalnego następuje z uwzględnieniem kolejności za ewidencjonowania prawomocnego wyroku sądowego w rejestrze, przy zachowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z zastrzeżeniem § 35 ust.4 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 7.**

### **TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALI ORAZ SPOSÓB PODDAWANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ**

#### **Wnioski o zawarcie umowy najmu**

§ 28. 1. Osoby występujące o:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu;
- 2) zamianę lokalu;
- 3) uregulowanie tytułu prawnego do lokalu po śmierci lub opuszczeniu przez najemcę; składają odpowiedni wniosek wraz z załącznikami. Załącznikami są oświadczenia i dokumenty potwierdzające stan prawny lokalu i sytuację socjalno-mieszkaniową wnioskodawcy.

2. Wzór wniosku określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Wnioski należy składać w Kancelarii Urzędu Miasta Piastowa. Wnioski złożone do 31 marca danego roku są rozpatrywane w roku złożenia i stanowią podstawę do sporządzania list na ten rok. Wnioski złożone po terminie uważa się za wnioski złożone na rok następny.

4. Wydział Utrzymania Miasta rejestruje kompletne wnioski osób, o których mowa w ust.1 według kolejności zgłoszeń, nadając wnioskowi numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze.

5. Sporządza się następujące rejestry wniosków:

- 1) rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego;
- 2) rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego złożonych przez osoby, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania najmu socjalnego;
- 4) rejestr wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego złożonych przez osoby spełniające warunki określone w § 10 i § 11 niniejszej uchwały;
- 5) rejestr wniosków o zamianę lokali;
- 6) rejestr wniosków osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 7) rejestr spraw o wskazanie i zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego.

6. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego, które zostały pozbawione lokali w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego lub zamieszkują w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną, w stosunku do których organ nadzoru budowlanego nakazał opróżnienie lub wyłączenie z użytkowania w określonym terminie w całości lub części, włączane są do toczonego się postępowania kwalifikacyjnego na każdym jego etapie, bez względu na termin określony w ust.3.

#### **Weryfikacja Wniosków**

§ 29. 1. Wnioski, o których mowa w § 28 ust.1 uchwały, podlegają wstępnej merytorycznej analizie i weryfikacji w Wydziale Utrzymania Miasta. Wstępna weryfikacja wniosku oparta jest o informacje pochodzące z dokumentów znajdujących się w aktach pozostających w dyspozycji Wydziału oraz uzyskanych z baz danych Urzędu.

2. Weryfikacja i analiza sytuacji materialnej obejmuje udokumentowane dochody gospodarstwa domowego zgodnie z określeniem zawartym w § 2 pkt. 17 niniejszej uchwały.

3. Celem wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku jest stwierdzenie czy wnioskodawca spełnia kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu określone uchwałą.

4. Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona może zwrócić się do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Piastowie o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń niezgodnych z prawdą bądź zatajenie danych dotyczących jego sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, mogących mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Wnioski, o których mowa w § 28 ust.1 uchwały, które pozytywnie zakwalifikowano po wstępnej merytorycznej analizie i weryfikacji, są wpisywane do odpowiednich rejestrów prowadzonych przez Wydział Utrzymania Miasta.

7. Wnioski podlegające dalszej procedurze wyłaniania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez kwalifikacje na listach, bądź podlegające dalszemu opiniowaniu, przekazywane są do Społecznej Komisji Mieszkaniowej, o której mowa w § 30 niniejszej uchwały.

8. Wnioski, których załatwienie należy do wyłącznej właściwości Burmistrza bez stosowania procedury rozpatrywania przez Komisję Mieszkaniową pozostają w Wydziale Utrzymania Miasta do spraw mieszkaniowych i są na bieżąco realizowane przez Burmistrza zgodnie z § 38 uchwały.

9. W przypadku stwierdzenia przez Wydział Utrzymania Miasta, że osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu nie spełnia kryteriów określonych w uchwale, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany, a wnioskowi nie nadaje się dalszego biegu. Zawiadomienie zawiera także informację o możliwości odwołania się w tej sprawie do Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

### **Społeczna Komisja Mieszkaniowa**

**§ 30.** 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem doradczym Burmistrza Miasta Piastowa w zakresie strategicznej i bieżącej polityki mieszkaniowej Miasta. Jednocześnie ze względu na jej skład personalny, którego większość stanowią radni Rady Miejskiej w Piastowie nie pobierający diet za udział w jej działaniach oraz uczestnictwo w procedurze rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa pełni funkcję społecznej kontroli w tym zakresie.

2. Do zakresu działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy również: ostateczna weryfikacja wniosków, w przypadku wątpliwości co do zgodności ze stanem faktycznym danych zawartych we wnioskach przeprowadzenie wizji lokalowych w miejscu zamieszkania wnioskodawców, ocena warunków materialnych, mieszkaniowych, zdrowotnych i socjalnych każdego wnioskodawcy po kolegalnej dyskusji nad wnioskiem i innymi dowodami zebranymi w sprawie, przygotowanie projektów list osób wyłonionych do zawarcia umowy najmu oraz rozpatrzenie i zaopiniowanie odwołań, osób wnoszących uwagi bądź zastrzeżenia do projektów list.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, składa się z radnych wskazanych przez Burmistrza Miasta oraz pracowników komórek organizacyjnych Urzędu i jednostek organizacyjnych Miasta.

4. Komisję powołuje Burmistrz poprzez wydanie zarządzenia, w którym ustala także skład osobowy Komisji i nadaje jej Regulamin Działania.

5. Członkowie Komisji wybierają spośród siebie Przewodniczącego i jego Zastępcę, którzy odpowiadają za organizację pracy Komisji.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest na kadencję, która pokrywa się z kadencją Rady Miejskiej.

7. Członkowie Komisji przed przystąpieniem do pełnienia funkcji członka Komisji składają pisemne oświadczenie zobowiązujące do nieujawniania danych osobowych oraz sytuacji rodzinnej i materialnej, a także innych informacji dotyczących wnioskodawców, z którymi zapoznali się w związku z pracą w Komisji. Zobowiązują się również do niewykorzystywania tych danych i informacji poza działaniem w ramach Komisji.

8. Członkowie Komisji pełnią swoje funkcje społecznie, nie pobierając z tego tytułu diety.

9. Z pracy Komisji ulegają wyłączeniu członkowie, których dotyczy rozpatrywany wniosek, a także gdy dotyczy on osób bliskich lub pozostających z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członków Komisji. Członkowie Komisji składają pisemne oświadczenia w tej sprawie po zapoznaniu się z listą osób, których sprawy opiniują.

10. Na wniosek Komisji, Burmistrz może skierować do doraźnego udziału w pracach Komisji pracowników komórek organizacyjnych Urzędu i jednostek organizacyjnych Miasta, którzy nie wchodzą w skład Komisji, pełnią jedynie funkcje konsultacyjne w zakresie stanu własnościowego i technicznego lokali komunalnych oraz sytuacji socjalnej mieszkańców.

11. Realizując zadania określone w ust.1 Komisja spełnia funkcje społecznej kontroli spraw z zakresu trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali komunalnych.

### **Sporządzanie list mieszkaniowych**

**§ 31.** 1. Decyzję w sprawie przystąpienia do sporządzenia list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podejmuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Listy zawierające nazwiska i imiona, datę zakwalifikowania oraz podstawę prawną kwalifikacji sporządza się na rok kalendarzowy, w którym trwała procedura wyłonienia osób przewidzianych do zawarcia umowy najmu.

3. Do sporządzenia kolejnych list przystępuje się w cyklu rocznym biorąc pod uwagę stopień realizacji bieżących list. W przypadku niskiej realizacji spowodowanej małym odzyskiem lokali dopuszcza się przesunięcie terminu przystąpienia do sporządzenia listy nie więcej niż o jeden rok.

4. Zarządzenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych określa także prognozę liczby wolnych lokali uzyskanych w danym roku i przeznaczonych do realizacji celów, o których mowa w uchwale.

5. Liczba osób umieszczonych na listach, o których mowa w ust.1 uzależniona jest od limitu, którym jest prognozowana liczba odzyskanych wolnych lokali mieszkalnych. Podstawowa gospodarka mieszkaniowym zasobem Miasta Piastowa oparta jest na ponownym zasiedlaniu pozyskiwanych lokali wskutek migracji najemców poza Piastów ewentualnie z odzysku poprzez naturalne procesy demograficzne.

6. Umieszczenie na liście nie stanowi podstawy do roszczeń w stosunku do Miasta o wskazanie lokalu i zawarcie umowy najmu lokalu ze wszystkimi osobami na niej umieszczonymi w roku utworzenia listy. Wynika to z liczby prognozowanych, a nie faktycznie wolnych lokali dostępnych na dzień zatwierdzenia listy.

**§ 32.** 1. Komisja przystępując do prac nad przygotowaniem list mieszkaniowych dokonuje analizy wniosków i dokumentacji wstępnie zweryfikowanej przez Wydział Utrzymania Miasta oraz ewentualnych wizji lokalowych. W miarę potrzeb uzupełnienia informacji Komisja przeprowadza rozmowy z wnioskodawcami oraz pracownikami jednostek organizacyjnych Miasta i Urzędu o których mowa w §30 ust. 10 niniejszej uchwały.

2. Komisja biorąc pod uwagę zasady określone w Rozdziale 4 Pierwszeństwo najmu sporządza projekty list zawierające osoby proponowane do zawarcia umowy najmu poszczególnych kategorii lokali mieszkalnych. Liczba osób objętych projektami list nie może być większa od limitu określonego w zarządzeniu Burmistrza wydanego na podstawie § 31 ust.4 niniejszej uchwały.

3. Kolejność osób umieszczonych na projektach list, o których mowa w ust. 5 wynika z liczby uzyskanych punktów (pochodnych od oddanych głosów) w głosowaniu jawnym Członków Komisji nad każdym wnioskiem. W przypadku uzyskania tej samej liczby głosów przez dwie lub większą liczbę osób, o kolejności umieszczenia na projekcie listy decyduje Komisja poprzez kolejne głosowanie.

4. Do projektów list o których mowa w ust.1 dołącza się osoby z niezrealizowanych list z roku poprzedniego, osoby te mają prawo do umieszczenia na projektowanej liście w pierwszej kolejności w stosunku do osób z bieżącej kwalifikacji.

5. Komisja sporządza następujące projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu:

- 1) lista osób najmu lokalu mieszkalnego na podstawie §10 i § 11 niniejszej uchwały;
- 2) lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego na podstawie § 9. ust.1 pkt.4-7 niniejszej uchwały :

3) lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego na podstawie § 5 ust.2 lub ust.4 niniejszej uchwały;

**§ 33.** 1. Projekty list osób zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu Komisja przekazuje Burmistrzowi. Po analizie i akceptacji przez Burmistrza, w celu zapewnienia kontroli społecznej, projekty list są podawane do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim i zamieszczenie w Internecie na stronie Miasta.

2. Wnioskodawcom przysługuje prawo do składania odwołań, uwag i zastrzeżeń do opublikowanych projektów list, w formie pisemnej w kancelarii Urzędu Miejskiego, w terminie do 30 dni od daty podania projektów list do publicznej wiadomości.

3. Rejestr odwołań, uwag i zastrzeżeń jest prowadzony przez Wydział Utrzymania Miasta.

4. Odwołania, uwagi i zastrzeżenia do projektów list rozpatruje Komisja, formułując wnioski i opinie w postaci protokołu, który jest przekazywany Burmistrzowi.

5. Ostateczne listy ustala Burmistrz po rozpatrzeniu protokołu i ewentualnym uwzględnieniu opinii i wniosków w drodze zarządzenia.

6. Ostateczne listy są jawne i podlegają publikacji w sposób określony w ust.1. Stają się obowiązujące od dnia 1 stycznia roku następnego.

7. Listy podlegają weryfikacji w cyklu 12 miesięcy, co najmniej w zakresie realizacji.

### **Realizacja List**

**§ 34.** 1. Z zastrzeżeniem § 35 niniejszej uchwały propozycję zawarcia umowy najmu otrzymują wyłącznie osoby umieszczone na prawomocnej, ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu .

2. Burmistrz proponuje zawarcie umowy najmu osobom uwzględniając: kolejność na liście, strukturę rodziny wnioskodawcy, specyficzne, uzasadnione potrzeby (niepełnosprawność) odpowiednie do powierzchni, lokalizacji (kondygnacji) i wyposażenia technicznego zasiedlanego lokalu.

3. W przypadku nieprzyjęcia przez wnioskodawcę żadnej z trzech złożonych propozycji lokalowych, po zasięgnięciu opinii Komisji, Burmistrz może postanowić o przesunięciu takiej osoby na koniec listy.

4. W przypadku osób wymienionych w § 11 pkt. 7 niniejszej uchwały realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy jednej propozycji najmu lokalu odpowiedniego dla struktury rodziny wnioskodawcy, z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb, w szczególności takich niepełnosprawność.

5. W przypadku rozwodu małżeństwa z dziećmi oczekującego na jednej z list, po przedłożeniu wyroku rozwodowego, rodzic przy którym sąd wskazał miejsce pobytu dzieci zachowuje pozycję na liście, natomiast osoba samotna poddana zostaje powtórnej procedurze kwalifikacyjnej. W przypadku rodziny bezdzietnej pozostaje na tej samej pozycji wnioskodawca, a były współmałżonek zostaje poddany powtórnej procedurze kwalifikacyjnej.

6. Wnioskodawcy umieszczeni na ostatecznych listach, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełniania kryterium dochodowego i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku przekroczenia dochodów, z zastrzeżeniem ust.7 bądź też zmian sytuacji mieszkaniowej powodujących niespełnianie innych kryteriów określonych w uchwale, wynajmujący odstępuje od realizacji wniosku i dokonuje skreślenia wnioskodawcy z listy. Weryfikacji spełniania kryteriów, w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty dokonuje Wydział Utrzymania Miasta,

7. W przypadku osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i umieszczonych na jednej z list wymienionych w § 32 ust.5 niniejszej uchwały, które przestały spełniać kryteria dochodowe określone dla kategorii lokalu przewidzianego dla danej listy, ale jednak spełniają przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innej kategorii lokalu, to osoby te, po wcześniejszym wyrażeniu zgody, są przenoszone na listę, która odpowiada spełnianym przez nie kryteriom.

### **Wskazanie osób do zawarcia umowy najmu bez stosowania kwalifikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową**

**§ 35. 1.** Do wyłącznej właściwości Burmistrza należą sprawy dotyczące:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) nawiązania stosunku najmu w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych w sytuacjach określonych w § 9 ust. 1 pkt.1, 2 i 3 niniejszej uchwały;
- 3) zawarcia umowy najmu z osobami, które w wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego;
- 4) zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego;
- 5) zamiana lokali.

2. W sprawach wymienionych w ust. 1 nie są sporządzane listy. Burmistrz wskazuje osoby do zawarcia umowy najmu na podstawie analizy wniosków zawartych w odpowiednim rejestrze, kierując się zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem oraz najtrudniejszą sytuacją mieszkaniową i socjalną wnioskodawców. W sprawach wymienionych w ust.1 pkt.1 i pkt.5 przed wyrażeniem zgody na zamianę lub uregulowanie tytułu prawnego przez osoby, które pozostały w lokalu po śmierci lub opuszczeniu go przez najemcę, Burmistrz występuje o zaopiniowanie wniosku przez Komisję.

3. W przypadku osób wymienionych w ust.1 pkt. 3 realizacja wyroku eksmisyjnego następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z uwzględnieniem kolejności za ewidencjonowania odpisu prawomocnego wyroku sądowego w rejestrze. Odpis prawomocnego wyroku może być złożony przez wierzyciela, osobę uprawnioną do najmu socjalnego lub interwenienta ubocznego.

4. Burmistrz w uzasadnionych przypadkach, może wydać wskazanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności, w szczególności gdy:

- 1) Miasto ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania;
- 2) Wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklaracje remontu najmu socjalnego lokalu na własny koszt;
- 3) Należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- 4) Przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu;

**§ 36.** O skierowaniu do zawarcia umowy najmu lokalu osoby uprawnionej na podstawie określonej w § 34 lub § 35 niniejszej uchwały postanawia Burmistrz, z zastrzeżeniem, że jeśli od zakwalifikowania na listę lub rozstrzygnięcia w trybie § 35 niniejsze uchwały upłynęło więcej niż 6 miesięcy, przed wydaniem wskazania tej osobie dokonuje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu.

**§ 37. 1.** Burmistrz Miasta Piastowa w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania osobom trzecim. Zgoda musi być wydana w formie pisemnej. Nie jest wymagana zgoda w stosunku do małżonka niebędącego najemcą lokalu oraz w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

2. Burmistrz Miasta Piastowa wyraża powyższą zgodę w przypadku gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia.

3. Oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części następuje na wniosek najemcy na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

4. Nie wyraża się zgody na oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części jeżeli:

- 1) lokal ma status najmu socjalnego;
- 2) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
- 3) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 4) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu, gdy oddanie w bezpłatne używanie lokalu spowoduje zagęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi.
5. Nie wyraża się zgody na podnajem lokalu lub jego części.
6. Podnajęcie lokalu, bądź oddanie w bezpłatne używanie przez najemcę bez wymaganej zgody określone w ust. 1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu;
7. Szczegółowy tryb udzielania zgody na oddanie lokalu w bezpłatne używanie określi Burmistrz Miasta Piastowa;

### **Rozdział 8.**

#### **ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE NIE WSTĄPIŁY W STOSUNEK NAJMU PO ŚMIERCI NAJEMCY ALBO POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ**

**§ 38.1.** W razie śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu lokalu wstępują osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu po łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) zamieszkiwały na stałe z najemcą za zgodą właściciela i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe do chwili jego śmierci lub opuszczenia przedmiotowego lokalu przez okres co najmniej 5 lat;
- 2) spełniają kryteria dochodowe, określone w § 2 pkt.19 lit. a lub pkt.19 lit. b niniejszej uchwały;
- 3) powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie przekracza o więcej niż 30 % normatywnej powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego;
- 4) braku zaległości w opłatach za lokal, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;

3. Przez osoby wymienione w ust.2 rozumie się małżonka najemcy, zstępnych wstępnych, dzieci i ich małżonkowie, konkubent (konkubina), rodzeństwo, oraz inne osoby, wobec których najemca miał obowiązek świadczeń alimentacyjnych.

4. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby określone w ust. 2, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Miasto może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

**§ 39.1.** Dopuszcza się odmowę zgody na wstąpienie w stosunek najmu zajmowanego lokalu po śmierci lub opuszczeniu go przez najemcę w szczególności, jeżeli:

- 1) do osób zajmujących lokal mają zastosowanie przepisy § 15 niniejszej uchwały,
- 2) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.

**§ 40.1.** Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 41 niniejszej uchwały, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie określonym w prawidłowo dostarczonym wezwaniu, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.



**Rozdział 9.**  
**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**  
**Przepisy przejściowe**

§ 41. 1. Osoby objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi w zgodzie z dotychczas obowiązującymi przepisami, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list mieszkaniowych, po weryfikacji aktualizującej, odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi oraz wnioski osób, które nie zostały objęte procedurą realizacyjną będą rozpatrywane według zasad niniejszej uchwały wraz z wnioskami z nowego naboru.

**Przepisy końcowe**

§ 42. Traci moc Uchwała Nr VIII/49/2015 r. Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 26 maja 2015 r., w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piastowa.

§ 43. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piastowie

**Marek Kubicki**