

**UCHWAŁA NR VIII.54.2024  
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE**

z dnia 26 listopada 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilawa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilawa w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Pilawie

**Dorota Niemiec-Jóźwicka**

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY PILAWA**

### **I. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 1. 1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokal mieszkalny może być oddany w najem socjalny osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40% w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Dla potrzeb ustalenia dochodów o których mowa w ust.1, 2 uwzględnia się kwotę najniższej emerytury i renty, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w wysokości obowiązującej na koniec roku kalendarzowego poprzedzającego datę złożenia wniosku o najem lokalu.

5. Podstawę ustalenia wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego stanowią oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, wraz z dokumentami potwierdzającymi te dochody. Weryfikacja dochodów ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się dwukrotnie tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

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

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim,

2. Wskazania do poprawy warunków zamieszkiwania osób, o których mowa w ust. 1, wymagają opinii Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pilawie.

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

§ 3. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym lokali wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, w wyniku którego dotychczas zajmowany lokal zostaje nagle bezpowrotnie utracony,
- 2) zajmującym lokale w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) zajmującym lokale w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,

2. W przypadku, gdy w danym roku wynajmujący nie dysponuje wolnymi lokalami do zawarcia umowy lokalu na czas nieoznaczony, o pierwszeństwie decyduje również data złożenia wniosku.

**§ 4. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu,
- 2) opuściły dom dziecka lub inne placówki opiekuńczo – wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności,
- 3) bezdomnym, uprzednio zameldowanym na pobyt stały na terenie gminy.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1 pkt. 2 dotyczy osób uznanych za niezbędne w związku z rodzajem wykonywanej pracy lub posiadanymi kwalifikacjami.

**§ 5.** W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może uznać prawo pierwszeństwa w wynajmie lokalu w sytuacjach innych niż wymienione w §3 i §4, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Spraw Społecznych.

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

**§ 6. 1.** Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, wymaga zgody wynajmującego.

2. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, materialne.

3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z którymi chociaż jeden zalega z płatnością czynszu i innych opłat na rzecz gminy, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

4. Dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, możliwa jest o ile lokale te znajdują się w zasobach na terenie gminy i na tę zamianę wyraża zgodę wynajmujący.

5. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy pomiędzy zarządcą, a najemcą.

6. Zamianie nie podlegają lokale oddane w najem socjalny.

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

**§ 7. 1.** Wniosek o najem lub zamianę lokalu mieszkalnego składa się na piśmie w Urzędzie Miasta i Gminy.

2. Burmistrz prowadzi listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

3. Wnioski rozpatruje i załatwia Burmistrz Miasta i Gminy w kolejności wpływu, w terminie 30 dni od daty ich złożenia.

4. O sposobie załatwienia wniosku zawiadamia się zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia wniosku.

5. Odmowne rozpatrzenie wniosku o przyznanie prawa najmu lokalu winno zawierać uzasadnienie.

**§ 8. 1.** Wnioskodawca, w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmownego rozpatrzenia wniosku, ma prawo ponownie zwrócić się do Burmistrza o rozpatrzenie wniosku.

2. Postanowienia § 7, ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

**§ 9. 1.** Burmistrz sporządza projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.

2. Listy sporządzane są z częstotliwością wynikającą z możliwości zaspokajania przez Miasto i Gminę potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

3. Listy mogą być weryfikowane i zmieniane przez Burmistrza.

4. Weryfikacja może polegać w szczególności na wykreśleniu z listy osoby, której sytuacja materialna lub mieszkaniowa uległa poprawie w stopniu, który nie uzasadnia zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Burmistrz zatwierdza wstępnie listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu i podaje ją do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy oraz w jednostkach sprawujących zarząd nad budynkami – na okres jednego miesiąca.

6. Liczba osób zakwalifikowana do zawarcia umowy najmu winna być dostosowana do możliwości lokalowych mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Burmistrz zarządza opublikowanie wstępnie zatwierdzonego projektu listy, w którym zawiadamia o terminie, miejscu oraz formie składania uwag i zastrzeżeń.

8. Uwagi i zastrzeżenia do projektu listy Burmistrz przekazuje Komisji Spraw Społecznych celem zbadania ich zasadności oraz wyrażenia opinii. Burmistrz rozstrzyga na ich podstawie o ostatecznej liście osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu, które podaje do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 5 .

9. Po zgłoszeniu przez zarządcę wolnego lokalu Burmistrz kieruje osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu.

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

§ 10. Wstępni, rodzeństwo, zięć oraz synowa najemcy, którzy na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci przez okres 5 lat.

§ 11. 1. Osoby , które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie określonym w §10, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

## **VII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 12. Lokal wolny o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może być wynajęty w drodze przetargowej.

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

§ 13. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności pod względem położenia lokalu. Powinien posiadać odpowiednie architektoniczne elementy wyposażenia pozwalające na korzystanie z lokalu m.in. w odpowiednio ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

## **IX. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

§ 14. Gmina nie przewiduje przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilawa na realizację zadań, o których mowa 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, z uwagi na ogólny niedobór lokali w ramach zasobu.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725), Rada Miejska w Pilawie uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przedmiotowa uchwała została dostosowana do obowiązujących przepisów prawa.