

**Projekt**

z dnia 08.09.2025 r.

Zatwierdzony przez adw. Krzysztof Zygrzak

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta  
Podkowa Leśna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr 139/XVII/2020 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 6376 z późn. zm.).

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Podkowa Leśna jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. 1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna.

2. Wynajęcie lokalu osobie spoza terenu Miasta Podkowa Leśna może nastąpić tylko w ramach zamiany lokalu mieszkalnego na podstawie porozumienia z inną jednostką samorządu terytorialnego.

3. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia oznaczają:

1) Burmistrz – Burmistrz Miasta Podkowa Leśna;

2) deklaracja – deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o której mowa w art. 21b ust. 1 Ustawy,

3) dochód – suma wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, ustalonych zgodnie z przepisami art. 3 ust. 3-6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335);

4) gospodarstwo domowe – gospodarstwo prowadzone przez osoby stale w nim razem zamieszkujące;

5) kwota najniższej emerytury – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

6) lokal – lokal w rozumieniu przepisów Ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna;

7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu przepisów Ustawy;

8) Miasto – Miasto Podkowa Leśna;

9) mieszkaniowy zasób Miasta – mieszkaniowy zasób w rozumieniu Ustawy;

10) tymczasowe pomieszczenie – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu przepisów Ustawy;

11) Uchwała – niniejsza uchwała;

12) Ustawa - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział 2**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu**

§ 3. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego, w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta, może być zawarta, na czas nieoznaczony, gdy średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, przedstawiona w deklaracji załączonej do wniosku, nie przekracza:

- 1) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu, w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta, może być zawarta na czas oznaczony, gdy średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, przedstawiona w deklaracji załączonej do wniosku, nie przekracza:

- 1) 115% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 85% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Na wniosek najemcy, Miasto może udzielić obniżki czynszu najmu przy zastosowaniu kryteriów dochodowych opisanych w ust. 2.

2. Czynsz najmu może zostać obniżony w przypadku gdy średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji załączonej do wniosku o obniżkę czynszu:

- 1) dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony:
  - a) dla gospodarstw jednoosobowych - nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury;
  - b) dla gospodarstw wieloosobowych - nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury.
- 2) dla najmu socjalnego lokali:
  - a) dla gospodarstw jednoosobowych - nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury;
  - b) dla gospodarstw wieloosobowych - nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.

3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy począwszy od następnego miesiąca po pozytywnie rozpatrzonym wniosku o obniżkę czynszu.

§ 5. 1. Uprawnione, do zawarcia umowy najmu lokalu, w mieszkaniowym zasobie Miasta, na czas nieoznaczony, są osoby objęte wnioskiem, które spełniają łącznie poniższe kryteria (każda z tych osób):

- 1) są członkami wspólnoty Miasta,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

3) spełniają kryterium dochodowe opisane w niniejszym Rozdziale.

2. Uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w mieszkaniowym zasobie Miasta, są osoby, objęte wnioskiem, które spełniają łącznie poniższe kryteria (każda z tych osób):

1) są członkami wspólnoty Miasta,

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

3) spełniają kryterium dochodowe opisane w niniejszym Rozdziale.

### **Rozdział 3**

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

§ 6. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, w mieszkaniowym zasobie Miasta, przysługuje osobom:

1) których dotychczas zajmowany lokal, na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, uległ zniszczeniu w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w Rozdziale 2;

2) które opuściły, w okresie 2 ostatnich lat, dom dziecka, inną placówkę wychowawczo-opiekuńczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości zamieszkania w swoim domu rodzinnym;

3) które posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i w stosunku do których stwierdzono znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności; Wymagane jest aby osoby te przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta;

4) które są ofiarami przemocy w rodzinie, co potwierdzone jest niebieską kartą lub prawomocnym orzeczeniem sądowym;

5) które podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w Rozdziale 2;

6) które uprzednio miały zawarte umowy najmu socjalnego lokalu a których dochody wzrosły ponad kryterium dochodowe umożliwiające przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, ale nie przekraczają kryterium dochodowego umożliwiającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i nie są właścicielem ani współwłaścicielem zabudowanej lub niezabudowanej nieruchomości (dotyczy to każdego z członków gospodarstwa domowego).

§ 7. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na maksymalny okres 36 miesięcy z możliwością jej przedłużenia w uzasadnionych przypadkach.

2. Po upływie okresu na jaki zawarta została umowa najmu socjalnego lokalu, na wniosek najemcy, może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria opisane w Rozdziale 2.

## **Rozdział 4**

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

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

- 1) zamieszkiwanie, na stałe w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi);
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi na położenie (piętro), wielkość lub też wyposażenie techniczne, nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób z nim wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub innych schorzeń;
- 4) zajmowany lokal jest w stanie technicznym uniemożliwiającym dalsze zamieszkiwanie, w szczególności ze względu na zagrożenie zdrowia i życia jego mieszkańców.

## **Rozdział 5**

### **Wypowiedzenia**

§ 9.1. Wypowiedzenie umów najmu lokalu przez Miasto, odbywać się może zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Burmistrz może cofnąć oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu za posiadanie zaległości czynszowej tylko w przypadku całkowitego uregulowania zaległości czynszowej przed upływem terminu wypowiedzenia.

3. Burmistrz może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Miasta, łącznie z kosztami dochodzenia tych należności i spełnia kryteria określone w § 3.

4. Burmistrz może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli z osobą tą, została podpisana ugoda na spłatę należności w ratach. Wówczas osoba ta musi spełniać kryteria określone w § 3.

## **Rozdział 6**

§ 10. 1. W przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony po dnia 20 kwietnia 2019 r., Miasto nie częściej niż co 2,5 roku weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającą oddanie w najem lokalu.

2. Weryfikacja dochodu następuje zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c Ustawy.

## **Rozdział 7**

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

§ 11. 1. Zamiana lokali odbywa się w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej - za zgodą Burmistrza.

2. Zamiany lokali podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i mogą być dokonywane:

1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą, na ich wniosek i po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej za zgodą Burmistrza,

2) z inicjatywy Burmistrza do innego lokalu z zasobu Miasta, w szczególności w związku ze złym stanem technicznym dotychczas zajmowanego lokalu przez najemcę oraz potrzebami Miasta w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem.

3. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie,

2) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu,

3) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,

4) istnieją nieuregulowane należności za czynsz, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji warunków ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości.

4. Pierwszeństwo w zamianie lokalu przysługuje w przypadku, gdy najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności i zajmuje lokal, który jest niedostosowany do jego potrzeb.

## **Rozdział 8**

### **Zasady składania wniosków o najem lokali**

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta składa w Urzędzie Miasta wniosek o najem lokalu.

2. Wniosek powinien zawierać:

1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania,

2) informacje o stanie rodzinnym wnioskodawcy (wiek, stopień pokrewieństwa),

3) określenie obecnych warunków lokalowych,

4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,

5) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,

6) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

3. Wnioskodawca we wniosku o najem lokalu powinien wykazać swój związek z Miastem i potwierdzić, że aktualnie posiada centrum życiowe, które znajduje się na terenie Miasta.

4. W pierwszej kolejności złożone wnioski będą weryfikowane pod względem formalno-prawnym przez właściwego kompetencyjnie pracownika Urzędu Miasta.

5. Wnioski opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną w drodze zarządzenia przez Burmistrza Miasta, która sprawuje społeczną kontrolę w sprawach dotyczących wynajmowania lokali i jest organem opiniodawczym.

6. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej, w łącznej liczbie od 3 do 4, powołuje się spośród radnych (do 2 osób), przedstawicieli mieszkańców (1 osoba) oraz osób, które w ramach wykonywania swoich obowiązków wykonują zadania dotyczące pomocy społecznej (1 osoba).

7. Wnioski spełniające kryteria określone w uchwale są kwalifikowane punktowo, zgodnie z kryteriami określonym w poniższej tabeli:

| L.P. | KRYTERIUM                                                     | OPIS                                                | LICZBA PUNKTÓW | UWAGI                                                                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Zamieszkiwanie na terenie Miasta Podkowa Leśna                | 5 lat lub powyżej                                   | 10             | wymagany jest dowód potwierdzający, fakt zamieszkiwania na terenie Miasta Podkowa Leśna. Punktacja nie podlega sumowaniu. |
|      |                                                               | poniżej 5 lat                                       | 5              |                                                                                                                           |
| 2.   | Okres oczekiwania                                             | powyżej 3 lat                                       | 10             | liczony od momentu złożenia wniosku                                                                                       |
| 3.   | Zajmowana powierzchnia pokoi na członka gospodarstwa domowego | poniżej 3,0 m <sup>2</sup> na osobę                 | 15             | dane należy potwierdzić u właściciela lub zarządcy lokalu, domu.                                                          |
|      |                                                               | od 3,0 m <sup>2</sup> - 5,0 m <sup>2</sup> na osobę | 10             |                                                                                                                           |

|    |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                 |           |                                                                                                                                                        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                         | od 5,01 m <sup>2</sup> - 7,00 m <sup>2</sup><br>na osobę                                                                                                                                        | <b>5</b>  |                                                                                                                                                        |
| 4. | Warunki lokalowe                                                                                                                        | Budynek wyłączony<br>z użytkowania                                                                                                                                                              | <b>20</b> | należy dostarczyć<br>prawomocną decyzję<br>PINB                                                                                                        |
| 5. | Stan zdrowia<br>wnioskodawcy lub<br>osób ujętych we<br>wniosku                                                                          | Wnioskodawca lub<br>członkowie<br>gospodarstwa<br>domowego<br>zgłoszeni do<br>wspólnego<br>zamieszkania z<br>wnioskodawcą:<br>będącymi osobami<br>niepełnosprawnymi:<br>a) w stopniu<br>znaczym | <b>20</b> | wymagane jest<br>prawomocne orzeczenie o<br>stopniu<br>niepełnosprawności, lub<br>aktualne zaświadczenie z<br>ZUS. Punktacja nie podlega<br>sumowaniu. |
|    |                                                                                                                                         | b) w stopniu<br>umiarkowanym                                                                                                                                                                    | <b>15</b> |                                                                                                                                                        |
|    |                                                                                                                                         | c) w stopniu lekkim                                                                                                                                                                             | <b>10</b> |                                                                                                                                                        |
| 6. | Dochód w<br>przeliczeniu na<br>osobę w<br>gospodarstwie<br>jednoosobowym<br>przedstawiony w<br>dołączonej do<br>wniosku deklaracji      | dochód poniżej 120<br>%<br>najniższej<br>emerytury                                                                                                                                              | <b>10</b> | deklaracja.                                                                                                                                            |
| 7. | Dochód w<br>przeliczeniu na 1<br>osobę w<br>gospodarstwie<br>wieloosobowym<br>przedstawiony w<br>deklaracji<br>dołączonej do<br>wniosku | dochód poniżej<br>100%<br>najniższej<br>emerytury                                                                                                                                               | <b>10</b> | Deklaracja                                                                                                                                             |
| 8. | Stan rodziny                                                                                                                            | za każde uczące<br>się dziecko do 24<br>r. ż.                                                                                                                                                   | <b>5</b>  | wymagane jest<br>zaświadczenie ze szkoły lub<br>uczelni, w przypadku dzieci,<br>które ukończyły 18 lat                                                 |

|    |                                                                        |                                                                                                                                                 |           |                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                        | ofiary przemocy                                                                                                                                 | <b>10</b> | prawomocny wyrok lub niebieska karta                                   |
| 9. | Rozliczanie się z podatku w Urzędzie Skarbowym w Grodzisku Mazowieckim | Rozliczanie się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Grodzisku Mazowieckim ze wskazaniem jako miejsca zamieszkania Miasta Podkowa Leśna | <b>10</b> | na podstawie zaświadczenia z Urzędu Skarbowego w Grodzisku Mazowieckim |

8. Wnioski, które zostały pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz zaakceptowane przez Burmistrza zostają umieszczane na projekcie listy wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

9. Lista wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu – z zastrzeżeniem odrębnych przepisów o ochronie danych osobowych - wywieszana jest na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta, na okres 30 dni, z informacją o możliwości składania zastrzeżeń.

10. Na podstawie złożonych wniosków i przedstawionego przez Społeczną Komisję Mieszkaniową projektu listy (ust. 8), Burmistrz, w terminie do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego, zatwierdza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

11. Okres oczekiwania na wynajęcie lokalu liczy się od dnia złożenia wniosku spełniającego kryteria określone niniejszą uchwałą.

12. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania o każdej zmianie jego sytuacji mieszkaniowej, materialnej, rodzinnej i bytowej.

13. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu podlega aktualizacji bez wezwania, co 2 lata od momentu złożenia ostatniego wniosku pozytywnie zakwalifikowanego.

14. Wnioskodawca, który nie złożył aktualizacji w terminie 2 lat od daty złożenia ostatniego, pozytywnie zakwalifikowanego wniosku, traci status osoby zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Miasta.

15. Skreślenie z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu następuje, w przypadku ustalenia, że:

- 1) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy przez okres dłuższy niż 1 rok,
- 2) nastąpił zgon wnioskodawcy,
- 3) wnioskodawca nie dokonał aktualizacji wniosku.

## **Rozdział 9**

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

§ 13. 1. Umowę najmu lokalu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, może zostać zawarta, jeżeli osoba ta spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 kodeksu cywilnego,
- 2) zamieszkiwała wspólnie z najemcą, przez okres co najmniej 5 ostatnich lat, do chwili jego śmierci,
- 3) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
- 4) spełnia kryteria określone w Rozdziale 2.

2. Zawarcie umowy najmu może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

3. Osoba, opisana w § 1, ubiegająca się o najem tego lokalu zobowiązana jest do złożenia wniosku według postanowień uchwały.

## **Rozdział 10**

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

§ 14. 1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych powinno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

2. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

3. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

## **Rozdział 11**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b Ustawy**

§ 15. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminnego mogą zostać przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Na wniosek jednostki samorządu terytorialnego, Burmistrz może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu jednostce samorządu terytorialnego na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1.
3. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1 zostanie określony przez Burmistrza w zarządzeniu.
4. Liczba lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 zostanie określona w uchwale Rady Miasta Podkowa Leśna, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy.

## **Rozdział 12**

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

§ 16. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego rodzinom składającym wniosek o najem lokalu, których gospodarstwo domowe liczy 6 i więcej osób.

2. Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być wykorzystywane jako mieszkania chronione lub przeznaczone na placówki opiekuńczo – wychowawcze i przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom gminy lub oddawane w najem albo użyczenie podmiotom zewnętrznym w celu realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

## **Rozdział 13**

### **Przepisy końcowe**

§ 17. 1. Osoby wpisane na listę wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzoną według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list, opisanych w zdaniu pierwszym, odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Osoby, które zostały zakwalifikowane do wskazania innego lokalu według dotychczasowych przepisów, zachowują to uprawnienie. Realizacja powyższego uprawnienia odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

3. Do wniosków niezakończonych kwalifikacją do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

## **UZASADNIENIE**

Niniejszy akt ustala zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna, określa także wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Ponadto w uchwale uregulowane są kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli. Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miasto Podkowa Leśna.

Ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i sposobu poddania tych spraw kontroli umożliwi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które należą do zadań własnych gminy - Miasta Podkowa Leśna oraz sprawnego zarządzania zasobem.

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

**Magdalena Eckhoff**