

**UCHWAŁA NR XXI/133/2026
RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ**

z dnia 21 stycznia 2026 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza
Mariańska.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska.

§ 3. Traci moc uchwała nr LII/260/2018 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 30 sierpnia 2018 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Pietras

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Puszcza Mariańska.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Puszcza Mariańska przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także na lokale zamienne, lokale o najmie socjalnym i pomieszczenia tymczasowe w wypadkach przewidzianych w ustawie.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów – oznacza to 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) mieszkaniowym zasobie gminy – oznacza to lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 3) Wójcie – oznacza to Wójta Gminy Puszcza Mariańska;
- 4) Gminie – oznacza to Gminę Puszcza Mariańska;
- 5) gospodarstwie domowym – oznacza to gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 6) średnim miesięcznym dochodzie - oznacza to dochód wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 7) najniższej emeryturze – oznacza to wysokość kwoty określoną w Komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”;
- 8) Komisji Mieszkaniowej – oznacza to Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną odrębnym Zarządzeniem.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Do wynajmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może być zakwalifikowana osoba, która jednocześnie spełni poniższe warunki:

- 1) jest mieszkańcem Gminy;
- 2) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie dwuosobowym i trzyosobowym 100% najniższej emerytury,
 - c) w gospodarstwie liczącym cztery lub więcej osób 75% najniższej emerytury.

2. W przypadku osób legitymujących się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub gdy orzeczeniem takim legitymuje się współmałżonek, jak również, gdy ich małoletnie dzieci własne lub przysposobione pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym legitymują się niepełnosprawnością ze wskazaniem stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji kryterium, o którym mowa w ust. 1 określa się w ten sposób, że średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 200% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie dwuosobowym i trzyosobowym 150% najniższej emerytury;
- 3) w gospodarstwie liczącym cztery lub więcej osób 125% najniższej emerytury.

3. Niezależnie od zapisów ust. 1 w przypadku, gdy jest zatrudniona w Gminie lub jej jednostce organizacyjnej ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.

§ 4. 1. Do wynajmu socjalnego lokalu może być zakwalifikowana osoba, która jednocześnie spełni poniższe warunki:

- 1) jest mieszkańcem Gminy;
- 2) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury.

2. Niezależnie od wysokości średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w przypadku, gdy w wyniku klęski żywiołowej (np. powodzi, pożaru, osunięcia się ziemi, katastrofy budowlanej) utraciła możliwość zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu.

3. Do wynajmu socjalnego lokalu kwalifikowana jest osoba bezdomna w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1302), której ostatnie miejsce zameldowania było na terenie Gminy.

4. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się ponadto z osobami, którym przyznane zostało prawo do najmu socjalnego lokalu w prawomocnym wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu. § 5. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony.

§ 6. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, nie może przekroczyć:

- 1) 30% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) 60% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 7. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) 30%, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa:
 - a) jest niższy niż 20% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - b) jest niższy niż 40 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
- 2) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa mieści się w przedziale:
 - a) od 20% do 30% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
 - b) od 40% do 60% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

§ 8. Nie udziela się obniżek czynszu najemcom, którzy otrzymują dodatek mieszkaniowy.

§ 9. Po oddaniu w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje w trybie i terminie zgodnym z art. 21c. Ustawy o ochronie praw lokatorów, spełnienie przez najemców lokali mieszkalnych oddanych w najem lub podnajem na czas nieoznaczony kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem, celem ustalenia wysokości czynszu zgodnie z art. 21c ust 5-8 ww. ustawy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 10. Do poprawy warunków mieszkaniowych kwalifikuje się osoba, która spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 lub § 4 oraz jedno z poniższych kryteriów:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) zamieszkuje w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 726);
- 3) legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub zamieszkuje z osobą z niepełnosprawnością w stopniu znacznym, zaś lokal, w którym zamieszkują, nie jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która posiada centrum bytowo-życiowe na terenie Gminy i spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) opuszcza po osiągnięciu pełnoletności dom dziecka, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub zakłady poprawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności, o ile nie ma możliwości zamieszkania w lokalach, w których zamieszkiwała poprzednio lub jej potrzeby mieszkaniowe nie zostały w inny sposób zaspokojone;
- 2) utraciła dotychczasowy lokal znajdujący się na terenie Gminy wskutek klęski żywiołowej, o której mowa w § 4 ust. 2;
- 3) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój;
- 4) legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub gdy orzeczeniem takim legitymuje się współmałżonek, jak również, gdy ich małoletnie dzieci własne lub przysposobione pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, legitymują się niepełnosprawnością ze wskazaniem stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- 5) posiada tytuł prawny do lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy w budynku, w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokali z powodu przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, która posiada centrum bytowo-życiowe na terenie Gminy i spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciła dotychczasowy lokal znajdujący się na terenie Gminy wskutek klęski żywiołowej, o której mowa w § 4 ust. 2;
- 2) jest dotknięta przemocą w rodzinie (art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1673);
- 3) zamieszkuje w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 726);
- 4) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają obydwój.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 lub 2 muszą spełniać kryteria dochodowe, o których mowa odpowiednio w § 3 lub § 4.

§ 12. 1. Umowę najmu socjalnego przedłuża się na kolejny okres oznaczony, jeżeli najemca nadal spełnia warunki określone w § 4, a najemca i osoby wspólnie z nim mieszkające w lokalu:

- 1) utrzymują lokal w należytym stanie;
- 2) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowych umów.

2. Przedłużenie umowy najmu socjalnego następuje na pisemny wniosek najemcy.

3. W przypadku wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego po zakończeniu umowy wcześniej rozwiązanej w związku z zadłużeniem, jej zawarcie jest warunkowane zapłatą zaległości, wnoszeniem na bieżąco odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu oraz spełnianiem kryteriów określonych w § 4.

Rozdział 5.

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

§ 13. 1. W ramach poprawy warunków mieszkaniowych dopuszcza się możliwość dokonywania zamian lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy lub innych zasobów, gdy jest to zamiana:

- 1) na lokal o większej powierzchni mieszkalnej - ze względu na nadmierne zaludnienie, tj. mniej niż 5 m² powierzchni pokoi przypadającej na osobę, a w przypadku gospodarstw jednoosobowych mniej niż 10 m²;
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej – ze względu na sytuację rodzinną najemcy lub zbyt wysokie koszty utrzymania lokalu;
- 3) na lokal kwalifikujący najemcę do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 4) na inny lokal – ze względu na:
 - a) wiek lub stan zdrowia lub sytuację społeczną najemcy lub członka jego rodziny, uzasadniające konieczność zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego,
 - b) dostosowania struktury lokalu do sytuacji (struktury) rodzinnej wnioskodawcy.

2. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu wynikającą z przesłanek opisanych w ust. 1 pkt 4 zobowiązane są do udokumentowania zaistnienia opisanych przesłanek.

3. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub opłat, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia przez dłużnika lub po zawarciu umowy dotyczącej przejęcia długu pomiędzy zarządcą nieruchomości, dłużnikiem a osobą ubiegającą się o zamianę lokalu mieszkalnego oraz zawarciu z osobą przejmującą dług ugody dotyczącej terminu i warunków spłaty należności.

4. Zamiana lokalu odbywa się na pisemny wniosek najemcy lokalu, według trybu określonego w Rozdziale 6.

§ 14. Zamiana lokalu, o której mowa w § 13, jest możliwa tylko wtedy, gdy:

- 1) na dzień spisania umowy nie występują zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu;
- 2) wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu przeprowadzą się do lokalu uzyskanego w wyniku zamiany.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, składa wniosek.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać:

- 1) dane wnioskodawcy;
- 2) opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania, tj. powierzchnia, stan techniczny, wyposażenie;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;

4) uzasadnienie wniosku, w tym inne informacje istotne dla przyznania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, np. dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną, zaświadczenia o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, objęciu danej osoby pomocą przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w przypadku osób nie wykazujących żadnych dochodów.

3. Do wniosku należy dołączyć, sporządzone zgodnie z art. 21b ust. 1-5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej:

1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. Do wniosku, na żądanie Gminy, dołącza się oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości.

§ 16. 1. Wnioski składa się do Wójta Gminy corocznie w terminie od 1 kwietnia do 31 maja.

2. Złożone wnioski są sprawdzane pod względem formalnym.

3. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

4. Brak uzupełnienia wniosku w terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 17. 1. Sprawdzone pod względem formalnym wnioski przekazywane są Komisji Mieszkaniowej. 2. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Puszcza Mariańska i składa się z nie mniej niż 5 osób.

3. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciele Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i Urzędu Gminy w Puszczy Mariańskiej.

4. Do zadań komisji należy:

1) weryfikacja wniosków pod względem merytorycznym;

2) ocena warunków mieszkaniowych wnioskodawcy;

3) opiniowanie złożonych wniosków;

4) przygotowanie projektów list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali i przedstawienie projektów Wójtowi.

5. Obsługę techniczną Komisji zapewnia Wójt.

§ 18. 1. Po zapoznaniu się z projektami list przygotowanymi przez Komisję Mieszkaniową, Wójt sporządza listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

2. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Gminy w Puszczy Mariańskiej oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Puszczy Mariańskiej, celem zapewnienia społecznej kontroli tych spraw corocznie w terminie do 31 sierpnia.

3. W terminie 14 dni od daty podania do wiadomości listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu, osoby zainteresowane mogą wnieść odwołanie do Wójta.

4. Odwołania rozpatruje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i podejmuje ostateczną decyzję o wyborze osób zakwalifikowanych do najmu lokalu.

5. Zmienione w wyniku złożonego odwołania listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu podlegają ponownemu wywieszeniu na tablicy ogłoszeń na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Gminy Puszcza Mariańska oraz stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Ponowne listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu nie podlegają odwołaniu.

6. Umowa najmu lokalu powinna być zawarta w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma informującego o przydziale lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

7. Niezałatwione wnioski osób wpisanych na listy, o których mowa w ust. 2 lub ust. 5 tracą ważność po upływie roku od dnia publikacji listy lub podlegają ponownej weryfikacji pod względem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, po uaktualnieniu wniosku przez wnioskodawcę.

§ 19. Komisja Mieszkaniowa będzie obradować w miarę potrzeb, jednakże nie rzadziej niż jeden raz w roku.

§ 20. Osoby objęte listą osób zakwalifikowanych do najmu lokalu są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu, w miarę dysponowania przez Gminę wolnym lokalem mieszkalnym.

§ 21. Z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia: umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu skreśla się osoby, które:

- 1) nie uaktualniły informacji zawartych we wniosku w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania;
- 2) w wyniku uaktualnienia wniosku nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 3 lub § 4.

Rozdział 7.

Tryb szczególny rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu

§ 22. Wójt Gminy Puszcza Mariańska, w uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, może wydać skierowanie dla osoby, która złożyła wniosek, ale nie znajduje się na liście osób zakwalifikowanych do najmu lokalu, gdy:

- 1) osoba pozbawiona została mieszkania na skutek klęski żywiołowej, o której mowa § 4 ust. 2;
- 2) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą:
 - a) konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia,
 - b) zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących;
- 3) są osobami, o których mowa w § 3 ust. 3 lub w Rozdziale 8.

Rozdział 8.

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

§ 23. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu mogą być zamieszkujący w tym lokalu: małżonek najemcy nie będący współnajemcą, zstępni najemcy, wstępni najemcy, osoby przysposobione przez najemcę.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 składają wniosek do Wójta zgodnie z § 15.
3. Rozpatrzenie wniosku osób, o których mowa w ust. 1 następuje wg trybu określonego w § 22.
4. Do czasu rozpatrzenia wniosku i podpisania umowy najmu, osoby określone w ust.

1 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z dostawą wody, energii, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i innych.

§ 24. 1. W przypadku, gdy najemca zmarł, a osoby z nim zamieszkujące nie wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące i nie dłuższym niż 6 miesięcy.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

3. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 1 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z dostawą wody, energii, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i innych.

§ 25. W przypadku, gdy najemca lokalu bezpowrotnie opuścił lokal mieszkalny i posiada w chwili opuszczenia lokalu tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nie stosuje się przepisów poprzedzających, a osoby które pozostały w mieszkaniu są zobowiązane opuścić lokal w terminie wyznaczonym przez Wójta.

Rozdział 9.

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

§ 26. 1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osoby z niepełnosprawnością winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 726).

2. Dostosowanie lokalu wynikać będzie z dostarczonych przez wnioskodawcę orzeczeń o stopniu niepełnosprawności i innych dokumentów.

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

4. Osoba z niepełnosprawnością może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu, który nie spełnia warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów

§ 27. 1. Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Puszczy Mariańskiej może zwrócić się do Wójta z prośbą o przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1302) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025, poz. 49).

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, będą przekazywane do dyspozycji jednostki umową użyczenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Pietras

Uzasadnienie

Znowelizowana ustawa z dnia 1 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) obliguje gminę do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej.

Niniejszy projekt uchwały zawiera uszczegółowienie i uściślenie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie transparentności we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Proponowana uchwała zastąpi obecnie obowiązującą uchwałę w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały jest zasadne.

Wójt Gminy Puszcza Mariańska

Krzysztof Boryna