



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2025 r.

Poz. 3873

### UCHWAŁA NR XII/127/25 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 17 marca 2025 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie**

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. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2023 r. poz.725)

**§ 1.** Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Błoniu

**Tomasz Wiśniewski**

Załącznik do uchwały Nr XII/127/25

Rady Miejskiej w Błoniu

z dnia 17 marca 2025 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała dotyczy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie, który tworzą lokale mieszczące się w budynkach stanowiących własność Gminy Błonie oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenie Gminy Błonie.

2. Gmina Błonie gospodarując zasobem mieszkaniowym realizuje potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej, których gospodarstwa domowe osiągają niskie dochody i spełniają przesłanki określone niniejszą uchwałą.

3. Gmina Błonie realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony oraz pomieszczenia tymczasowe.

4. Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku mieszkalnym przy ul. Błońskiej 62 w Bieniewicach przeznacza się na najem na czas oznaczony do upływu 30 dni od dnia rozwiązania stosunku pracy osób zatrudnionych na stanowisku nauczyciela na terenie Gminy Błonie.

§ 2. 1. Gmina Błonie wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej gminy;
- 2) zamieszkują w warunkach mieszkaniowych kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
- 3) spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu obowiązane są udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w Gminie Błonie, poprzez złożenie oświadczenia, że miejscem zamieszkania wnioskodawcy jest Gmina Błonie i przebywa na terenie Gminy Błonie z zamiarem stałego pobytu.

3. Powyższe nie obowiązuje w przypadku sądowego nakazu zapewnienia przez gminę najmu socjalnego lokalu w związku z przeprowadzonym postępowaniem sądowym.

### **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. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego lokalu.

2. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza:

- 1) 140% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

4. Za dochody, o których mowa w ust.2 i 3 uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, osiągniętych w okresie sześciu miesięcy, poprzedzających datę złożenia i rozpatrzenia wniosku.

5. Przy obliczaniu dochodu uwzględnia się dochody gospodarstwa domowego zgodnie z zasadami określonymi w art.3 ust.3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2023. 1335 t.j. z dnia 2023.07.13).

6. Przez gospodarstwo domowe należy rozumieć gospodarstwo, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2023. 1335 t.j. z dnia 2023.07.13).

7. Przez najniższą emeryturę należy rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

**§ 4. 1.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy:

- 1) najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia,
- 2) korzystającemu z dodatku mieszkaniowego,
- 3) który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal, chyba że zostanie z nim zawarta ugoda określająca spłatę zaległości, pod warunkiem terminowego wywiązywania się z tej ugody.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 5. 1.** Przez warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na każdą osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10m<sup>2</sup> i spełnianie kryterium dochodowego lub
- 2) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną lub z osobą niepełnosprawną i wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych i spełnianie kryterium dochodowego lub
- 3) niezależnie od dochodu zamieszkiwanie w pomieszczeniach lub miejscu niespełniającym wymogu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymaganymi warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać lokale, w budynku należącym do Gminy lub administrowanym przez Gminę lub
- 4) niezależnie od dochodu zamieszkiwanie w lokalu usytuowanym w budynku należącym do Gminy lub administrowanym przez Gminę przeznaczonym do rozbiórki lub opróżnienia.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 6. 1.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały, które:

- 1) zostały pozbawione lokalu wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki lub podlegającym wyłączeniu z użytkowania,
- 3) są wychowankami opuszczającymi instytucjonalną pieczę zastępczą i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze oraz opuszczające rodziny zastępcze, dla których ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały był teren w granicach administracyjnych Gminy Błonie, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego,

- 4) są osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie potwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 5) zamieszkują na terenie gminy minimum 5 lat w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi, a gospodarstwie jednoosobowym 10m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 3 niniejszej uchwały które:

- 1) zostały pozbawione lokalu wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- 2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki lub podlegającym wyłączeniu z użytkowania,
- 3) są wychowankami opuszczającymi instytucjonalną pieczę zastępczą i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze oraz opuszczającymi rodziny zastępcze, dla których ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały był teren w granicach administracyjnych Gminy, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego,
- 4) są osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie potwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądowym,
- 5) zamieszkują na terenie gminy minimum 5 lat w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi, a gospodarstwie jednoosobowym 10m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi.

3. W przypadku gdy o najem ubiegają się małżonkowie zamieszkujący pod różnymi adresami, warunki mieszkaniowe tych osób podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w miejscu zamieszkania żony jak i męża.

## **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**

§ 7. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o uzyskanie zgody o wzajemną zamianę lokali.

2. Zamiana lokali może nastąpić również na zgodny wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie oraz osoby posiadającej tytuł prawny w innych zasobach. Wymaga to zgody właścicieli tych zasobów.

3. Warunkiem dokonania zamiany lokali w trybie ust. 1 i 2 jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

4. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, po uzyskaniu zgody wynajmującego. Przez zamianę rozumie się zawarcie nowych umów najmu, po uprzednim przedłożeniu zaświadczenia potwierdzającego wymeldowanie wszystkich osób zamieszkujących w dotychczasowym lokalu.

5. Gmina Błonie może proponować osobie posiadającej zaległości z tytułu najmu lokalu, zamianę na inny lokal o niższych opłatach, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego zawarcia ugody z Gminą Błonie w przedmiocie uregulowania zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, zgodnie z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miejskiej w Błoniu.

6. Nie dokonuje się zamiany lokali pomiędzy najemcami posiadającymi najem socjalny.

7. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w szczególności gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, dokonuje dewastacji lokalu lub w sposób rażąco narusza ustalony porządek domowy w dotychczasowym miejscu zamieszkania,
- 2) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 8. 1.** Mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie gospodaruje samodzielnie Burmistrz Błonia, uwzględniając zasady zawarte w niniejszej uchwale.

2. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu zgodnie z wzorem określonym i zatwierdzonym przez Burmistrza oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Do wniosku o najem lokalu wnioskodawca dołącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z potwierdzeniem uzyskiwanych dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) udokumentowanie faktu posiadania centrum życiowego w Gminie Błonie zgodnie z § 2 ust. 2,
- 5) pisemną zgodę na przeprowadzenie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową kontroli warunków mieszkaniowych,
- 6) inne niezbędne dokumenty umożliwiające weryfikację sytuacji mieszkaniowej i bytowej wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem,
- 7) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania;

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 30 dniowy termin na ich uzupełnienie.

5. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 4 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6. Złożenie przez wnioskodawcę oraz osoby, o których mowa w ust. 3 oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą oraz występująca rażąca dysproporcja między wykazanymi w deklaracji niskimi dochodami a stanem majątkowym wykazanym w oświadczeniach, skutkuje odrzuceniem wniosku.

7. Osoby pozostające w separacji faktycznej lub sądowej, w przypadku ubiegania się o najem lokalu lub najem socjalny lokalu traktowane są na równi z osobami pozostającymi w związku małżeńskim.

**§ 9. 1.** Złożony wniosek podlega wstępnej weryfikacji przez pracowników odpowiedniego Wydziału Urzędu Miejskiego w Błoni.

2. Jeżeli wnioskodawca spełnia kryteria zawarte w niniejszej uchwale, wówczas jego wniosek jest kierowany do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Po zakończonym procesie kwalifikacji i weryfikacji wniosków przeprowadzonym w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale w terminie do 30 marca danego roku przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządza się projekt listy osób zakwalifikowanych i oczekujących na najem lokalu na rok bieżący .

4. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Błoni na okres 30 dni z informacją o trybie składania uwag i zastrzeżeń.

5. Kolejność wnioskodawców ujętych na liście uwzględnia kryterium pierwszeństwa najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu określone w niniejszej uchwale, a także daty złożenia pozytywnie rozpatrzonych wniosków.

6. Wnioskodawcy otrzymują pisemną informację o rozstrzygnięciu ich wniosku.

7. Osobom, które w procesie kwalifikacyjnym nie uzyskały uprawnień do najmu lokalu przysługuje prawo wniesienia odwołania zawierającego uwagi i zastrzeżenia do rozstrzygnięć podjętych przy udziale członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Złożenie odwołania przysługuje w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o sposobie rozpatrzenia wniosku. Odwołanie wniesione z uchybieniem terminu nie podlega rozpatrzeniu.

8. Odwołania rozpatrywane są przez Burmistrza Błonia przy udziale członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Po rozpatrzeniu odwołań, o których mowa w ust. 8 Burmistrz Błonia zatwierdza ostateczną listę osób zakwalifikowanych i oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

10. Wnioskodawcy, którzy oczekują na najem lokalu mieszkalnego zobowiązane są corocznie w terminie do 10 lutego dokonać aktualizacji danych zawartych w złożonym wniosku o najem lokalu mieszkalnego.

11. Osoby umieszczone na liście, które nie otrzymały oferty najmu lokalu w danym roku podlegają ponownej weryfikacji i zachowują pierwszeństwo do umieszczenia na liście na rok bieżący pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

12. W losowych przypadkach, niewymienionych zapisami niniejszej uchwały, Burmistrz Błonia po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ma prawo do umieszczenia na liście oczekujących na najem lokalu, osób nieposiadających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniających kryteria dochodowe, określone w § 3 niniejszej uchwały.

13. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Błonia może wskazać osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu, które nie są umieszczone na rocznych listach osób uprawnionych do najmu lokalu, a w szczególności osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej (pożar, powódź, katastrofa),
- 2) ofiary przemocy w rodzinie na podstawie dokumentów sądu, prokuratury, policji,
- 3) zamieszkujące w budynku lub lokalu stwarzającym zagrożenie dla życia i mienia ludzkiego,
- 4) zamieszkujące w lokalu, który znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki.

14. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, po złożeniu wniosku, zostają ujęte na liście osób oczekujących na ofertę zawarcia najmu socjalnego lokalu.

15. O kolejności umieszczenia w liście decyduje data złożenia wniosku z załączonym odpisem prawomocnego orzeczenia sądu.

**§ 10. 1.** Skreślenie z listy osób zakwalifikowanych i oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu następuje w przypadkach gdy:

- 1) osoby umieszczone na liście oczekujące na najem nie przedłożyły dokumentów umożliwiających coroczną weryfikację i aktualizację wniosku,
- 2) przekroczone zostało kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu,
- 3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Błonie,
- 4) wnioskodawca złoży oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego.

**§ 11. 1.** Realizacja listy następuje na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Błonia.

2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu składa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście przy uwzględnieniu powierzchni oferowanego lokalu oraz liczebności rodziny wnioskodawcy. W sytuacji zmiany stanu osobowego rodziny w danym roku, wskazanie oferty najmu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu.

3. Najem lokalu następuje poprzez zawarcie umowy najmu nawiązywanej pomiędzy wynajmującym a najemcą z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w skierowaniu do zawarcia umowy najmu wskazany zostanie termin, w jakim należy zawrzeć umowę najmu,

- 2) w przypadku niepodpisania umowy najmu w wyznaczonym terminie bez podania przyczyny skierowanie staje się bezprzedmiotowe i odstępuje się od zawarcia umowy najmu a lokal zostanie wskazany kolejnej osobie z listy.

**§ 12. 1.** Burmistrz Błonia, na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną wypowiedzenia stosunku najmu było zadłużenie, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy, której przedmiotem będzie zajmowany lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku pełnej spłaty zaległości,
- 3) osoba ta spełnia kryteria dochodowe wymagane do zawarcia umowy określone w uchwale.

**§ 13. 1.** Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas określony do 5 lat.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie wyznaczonego terminu przedłużyć na następny okres, pod warunkiem, że najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust.3.

3. Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie umowy najmu, w trybie ust. 2 są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji wynajmującego w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia stosunku najmu.

4. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie o którym mowa w ust. 3, wynajmujący z upoważnienia gminy wystąpi do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu, a do czasu wydania lokalu użytkownik lokalu reguluje odszkodowanie za brak tytułu prawnego do lokalu.

**§ 14. 1.** W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem

wniosków o zawarcie umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnych lokali, Burmistrz Błonia w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa jej skład, z zastrzeżeniem zdania następnego. Liczba członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej wynosi od 5 do 7 osób, w tym dwie osoby wskazane przez Radę Miejską w Błoniu.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Burmistrza Błonia według potrzeb, z których to posiedzeń sporządzany jest protokół.

3. Burmistrz Błonia wyznacza do współpracy ze Społeczną Komisją Mieszkaniową pracownika odpowiedniego wydziału Urzędu Miejskiego w Błoni, do którego obowiązków należą sprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz dbałość o prawidłowe rozpatrzenie wniosków w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.

4. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) przeprowadzanie kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokali,
- 3) opiniowanie projektów list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu,
- 4) rozpatrywanie uwag, zastrzeżeń do projektów list.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 15. 1.** W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawienia w nim osób zamieszkujących wspólnie z najemcą przez co najmniej ostatnie 5 lat, Burmistrz Błonia, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu z byłym małżonkiem nie będącym najemcą, dziećmi, osobami przysposobionymi, rodzicami, pełnoletnim rodzeństwem i innymi, jeżeli:

- 1) osoby te złożyły wniosek o najem lokalu wraz z wymaganymi dokumentami,

- 2) osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały,

2. Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, która nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art.691 KC a stale zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe, będącą wnukiem, synową, zięciem, pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy albo jego współmałżonką, jeżeli spełniała łącznie poniższe warunki:

- 1) osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały,
- 3) złożyły wniosek o najem lokalu wraz wymaganymi dokumentami.

3. Osobie wymienionej w ust.1 i 2 nie służy roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu.

4. W przypadku braku zgody Burmistrza na zawarcie umowy najmu lokalu, Wynajmujący/Zarządca obowiązany jest podjąć działania, mające na celu opróżnienie lokalu i przejęcie go do zasobu mieszkaniowego Gminy Błonie.

## **Rozdział 8.**

### **Kaucja zabezpieczająca**

§ 16. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej, nie przekraczającej dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu ustalonego na dany lokal obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji zabezpieczającej nie pobiera się w przypadku:

- 1) zawarcia z najemcą umowy najmu na czas określony;
- 2) zamiany lokalu, gdy najemca uzyskał jej zwrot bez dokonania waloryzacji.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie, terminie i zasadach określonych w art. 6 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział 9.**

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

§ 17. 1. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny być dostosowane do realizacji ich rzeczywistych potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki 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 2022r.poz.1225 ze zmianami ).

2. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny w szczególności zapewniać możliwość bezpiecznego dostępu do lokalu, powinny znajdować się na najniższych kondygnacjach budynku lub być wyposażone w niezbędne urządzenia techniczne.

3. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno w szczególności spełniać następujące wymogi:

- 1) brak progów oraz ujednolicony poziom podłóg,
- 2) podłogi wykonanie z materiałów antypoślizgowych,
- 3) odpowiednio szerokie otwory drzwiowe,
- 4) odpowiednie wyposażenie pomieszczeń sanitarnych ( m.in. uchwyty łazienkowe, płaski brodzik lub kabina prysznicowa) .

§ 18. Zakres czynności przystosowawczych w lokalu winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

**§ 19.** Wszystkie czynności adaptacyjne w lokalu, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, m.in. takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

### **Rozdział 10.**

#### **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**

**§ 20. 1.** Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Błonia na wniosek Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Po złożeniu wniosku, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się przeglądu wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod względem możliwości utworzenia lokalu spełniającego wymogi określone w odrębnych przepisach.

3. Przekazywanie lokali na cele wskazane w ust. 1 następuje na czas oznaczony na podstawie umowy najmu lokalu.

### **Rozdział 11.**

#### **Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.**

**§ 21. 1.** Wyodrębnione w zasobie mieszkaniowym Gminy Błonie lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, przeznacza się dla nauczycieli zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Gminy Błonie. W stosunku do tych osób nie stosuje się kryterium dochodowego ani powierzchniowego, określonych w niniejszej uchwale oraz zawarcie umowy nie wymaga uprzedniego umieszczania na liście osób zakwalifikowanych i oczekujących na najem lokalu mieszkalnego.

**§ 22. 1.** Przy opiniowaniu wniosków o najem lokali o których mowa § 21 stosuje się następujące kryteria decydujące o pierwszeństwie najmu lokalu:

- 1) specjalistyczne wykształcenie do prowadzenia zajęć w deficytowych kierunkach nauczania,
- 2) staż pracy w szkołach i placówkach oświatowych na terenie Gminy Błonie,
- 3) sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy.

**§ 23. 1.** Wnioski o najem lokali o których mowa w § 22 zaopiniowane poprzez Dyrektora Szkoły, osoby zainteresowane składają w Urzędzie Miejskim w Błoni.

2. Wnioski mieszkaniowe podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową o której mowa w § 14 ust.1.

3. Opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej odnotowuje się w protokole z posiedzenia tej Komisji, który podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza Błonia i stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

4. Umowę najmu zawiera się na czas oznaczony tj. do upływu 30 dni od dnia rozwiązania stosunku pracy .

5. Najemca ma obowiązek zwrócić lokal w stanie niepogorszonym w terminie 30 dni od daty rozwiązania stosunku pracy.

### **Postanowienia końcowe**

**§ 24.** Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie uchwały są zachowane i będą realizowane według zasad określonych w niniejszej uchwale.

**§ 25.** W sprawach nieuregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.