

**UCHWAŁA NR 149/XXIV/26
RADY GMINY ZAMBRÓW**

z dnia 20 sierpnia 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zambrów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i poz. 912) 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 Gminy Zambrów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zambrów.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

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. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób osiągających niskie dochody tzn. takich, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku, o przyznanie lokalu przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób pozostających w niedostatku tzn. takich, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających miesiąc rozpatrzenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednio zagrożenie życia;
- 3) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy Zambrów, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu;
- 4) są osobami bezdomnymi lub dotkniętymi przemocą w rodzinie.

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

§ 6. 1. Warunkiem dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) pisemna zgoda najemców i wynajmującego;
- 2) udokumentowane potwierdzenie o braku zaległości w opłacaniu należności związanych z najmem lokalu;
- 3) rozliczenie się z finansowych obciążeń z tytułu opłat pomiędzy stronami wynikających z pisemnego protokołu sporządzonego przed dokonaniem zamiany lokali;
- 4) sytuacja w której zamiana nie spowoduje pogorszenia się warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących lokale objęte zamianą, tj. na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przypadać mniej niż 5 m².

2. Dopuszcza się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

- 1) gdy najemca nie jest w stanie regulować opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal;
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy znacznie utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) gdy sytuacja rodzinna spowodowała zwiększenie lub zmniejszenie liczby osób zamieszkujących lokal;
- 4) gdy w budynku w którym jest położony lokal planowana jest zmiana sposobu jego użytkowania, sprzedaż lub rozbiórka.

§ 7. Zamiana lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Zambrów na lokal mieszkalny w innych zasobach może być dokonana pod warunkiem:

- 1) złożenia wspólnego zgodnego wniosku najemców,
- 2) poniesienia kosztów zamiany,
- 3) uregulowania wszelkich zaległości czynszowych,
- 4) przedłożenia zgody na zamianę przez właściciela lokalu należącego do innych zasobów niż zasób Gminy Zambrów.

§ 8. Zamiana lokali nastąpi poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów na wskazane do zamiany lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają pisemny wniosek do Wójta. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany dochód;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. W przypadku gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny, wyznacza się wnioskodawcy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 10. 1. Wójt rozpatruje i załatwia wniosek o najem lokalu po uprzednim zasięgnięciu opinii komisji.

2. Komisję powołuje i określa jej skład wójt w drodze zarządzenia.

§ 11. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i umów najmu socjalnego lokali realizowana jest poprzez sporządzenie przez wójta i podanie do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zambrów oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zambrów, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku, za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczbę złożonych wniosków o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na liczbę wniosków o zawarcie umowy na czas nieoznaczony i liczbę wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) liczbę osób zamieszczonych na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz liczbę osób zamieszczonych na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków skutkujących odmową zamieszczenia na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków skutkujących odmową zamieszczenia na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) liczbę zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
- 5) liczbę zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

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

§ 12. 1. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najemnie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria uprawniające do najmu lokalu określone niniejszą uchwałą.

2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust. 1, powinna złożyć w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1, nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów uprawniających do najmu lokalu określonych niniejszą uchwałą wójt wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z jego niepełnosprawności, a przede wszystkim ogólnodostępność do wszystkich pomieszczeń.

2. Lokal wymieniony w ust. 1 musi spełniać warunki lokalu pozbawionego barier architektonicznych.

3. W pierwszej kolejności na lokal wymieniony w ust. 1 przeznacza się lokale na parterze.

4. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy może zostać przeznaczony przez Wójta 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 na pisemny i uzasadniony wniosek przedstawiciela jednostki realizującej lub zamierzającej realizować te zadanie.

2. Wójt określa przeznaczenie lokalu, warunki przekazania, zasiedlenia oraz utrzymania lokalu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. Traci moc uchwała Nr 226/XXXII/17 Rady Gminy Zambrów z dnia 30 października 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zambrów (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 4034).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Jolanta Wielgat