

Projekt

z dnia 15 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BRZESZCZACH**

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XXII/223/2020 Rady Miejskiej
w Brzeszczach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie zasad
wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Brzeszcze zmienionej uchwałą nr XXXVIII/375/2022 z dnia
25 stycznia 2022 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 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 Miejska w Brzeszczach
uchwała**

§ 1. W uchwale nr XXII/223/2020 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze, zmienionej uchwałą nr XXXVIII/375/2022 z dnia 25 stycznia 2022 r. wprowadzić następujące zmiany:

1. W § 2 ust. 6 uchwały otrzymuje brzmienie: "6. mieszkaniu treningowym lub wspomaganym - należy przez to rozumieć mieszkanie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,"

2. W § 2 ust. 8 uchwały otrzymuje brzmienie: "8. osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,"

3. W § 2 ust. 9 uchwały otrzymuje brzmienie: "9. dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,"

4. W § 2 ust. 14 uchwały otrzymuje brzmienie: "14. tytule prawnym do lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć w szczególności:

- a) własność lub współwłasność lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego,
- b) spółdzielcze prawo do lokalu,

- c) umowę najmu zawartą na okres powyżej 3 lat,
- d) umowę dożywocia zawartą z osobą, na rzecz której następuje przeniesienie własności nieruchomości."

5. W § 2 ust. 16 uchwały otrzymuje brzmienie: "16. osobach znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby lub rodziny wspólnie ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego:

- a) zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 osobę spośród wszystkich osób stale zameldowanych w tym lokalu w okresie nie krótszym niż 5 lat przed datą złożenia wniosku przypada:
 - mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - mniej niż 10 m² powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- b) zamieszkujące w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego,
- c) opuszczające dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny,
- d) które utraciły lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru),
- e) zamieszkujące w lokalu, którego koszty utrzymania przekraczają 30% osiąganego dochodu,
- f) w stosunku do których nastąpiło żądanie opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu."

6. W § 3 ust. 2 uchwały otrzymuje brzmienie: „2. Lokale mieszkalne oddawane są w najem osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkałe w granicach administracyjnych Gminy, znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 ust. 16:
 - a) bez zameldowania po udokumentowaniu swojego związku z Gminą poprzez pracę, szkołę lub pobieranie zasiłków lub
 - b) z zameldowaniem na pobyt stały lub na pobyt czasowy przez okres minimum trzech lat przed datą złożenia wniosku,
- 2) nieposiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (dotyczy również nieruchomości zabudowanych budynkami jedno i wielorodzinnymi), w przypadku małżonków/osób pozostających we wspólnym pożyciu, dotyczy każdego z nich.

3) spełniające kryterium dochodowe, określone w § 2 ust. 11 uchwały."

7. W § 3 ust. 3 uchwały otrzymuje brzmienie: "3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Brzeszcze, oprócz osób spełniających warunki, o których mowa w ust. 2, mogą być oddawane w najem osobom:

- 1) wychowankom opuszczającym domy dziecka, inne placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają możliwości powrotu do rodziny a przed umieszczeniem w placówce byli zameldowani na terenie gminy,
- 2) zamieszkującym w lokalu nienadającym się na pobyt stały ludzi według organu nadzoru budowlanego,
- 3) bezdomnym, których ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały była Gmina Brzeszcze."

8. W § 3 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu: "3a. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Brzeszcze, mogą być oddawane w najem osobom, które utraciły w sposób nagły, niespowodowany działaniami celowymi, lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego (w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, itp.)."

9. W § 3 ust. 4 uchwały otrzymuje brzmienie: "4. Osobom wymienionym w ust. 3 i 3a przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na zasadach ogólnych, przy czym w przypadku osób, o których mowa w ust. 3a umowa zawierana jest na okres 2 lat bez możliwości jej przedłużenia."

10. W § 5 ust. 4 uchwały otrzymuje brzmienie: "4. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiących załączniki do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów."

11. § 8. uchwały otrzymuje brzmienie: "1. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeszcze wydziela się, na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Brzeszczach, lokale mieszkalne otrzymujące status mieszkania treningowego lub wspomaganego na rzecz osób upoważnionych do korzystania z pomocy na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Mieszkania treningowe lub wspomagane, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Brzeszczach, po zasięgnięciu opinii Komisji Stałych Rady Miejskiej w Brzeszczach."

12. W § 14 ust. 12 uchwały otrzymuje brzmienie: "12. Nie podlegają weryfikacji wnioski złożone przez wnioskodawców:

- 1) będących właścicielami/współwłaścicielami lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego,
- 2) którzy zbyli/ utracili prawo do lokalu/ przekazali nieodpłatnie lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w całości lub w części za wyjątkiem przypadków gdy:
 - a) zbycie/ utrata prawa do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego nastąpiła w drodze licytacji komorniczej dopuszcza się:
 - wpisanie na listę oczekujących na najem socjalny,
 - wpisanie na listę oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy Brzeszcze, po upływie 5 lat od dnia zbycia/utruty prawa,
 - b) w przypadku zbycia (w tym nieodpłatnego) udziału w lokalu mieszkalnym lub budynku mieszkalnym nabytego w drodze spadku, których wielkość (i odpowiadająca udziałowi wartość) nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny, dopuszcza się wpisanie na listę oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych Gminy Brzeszcze, po upływie 10 lat od dnia zbycia,
- 3) zamieszkujących w lokalu mieszkalnym, który pozyskali w wyniku dobrowolnej zamiany powodując tym samym jego nadmierne zaludnienie."

13. W załączniku do uchwały w części "B. Opis i stan techniczny zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu,, pkt 5 otrzymuje brzmienie: "5. Lokal zajmowany jest na podstawie umowy najmu z dnia zawartej na okres od do" "

14. W załączniku do uchwały w części "C. Dane współmałżonka zameldowanego/zamieszkującego w innym lokalu,, pkt 5 otrzymuje brzmienie: "5. Lokal zajmowany jest na podstawie umowy najmu z dnia zawartej na okres od do" "

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzeszcz.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej
w Brzeszczach

Danuta Socha

UZASADNIENIE

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brzeszcze, zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy do kompetencji Rady Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ww. ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
2. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
4. 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;
5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
6. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
7. warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
8. zasady przeznaczania lokali na realizację zadań 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.

Projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały nr XXII/223/2020 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze zmienionej uchwałą nr XXXVIII/375/2022 z dnia 25 stycznia 2022 r. został przygotowany w celu usprawnienia procesu przyznawania mieszkań, sposobu weryfikacji wniosków oraz procedur związanych z wpisaniem na listę oczekujących na przydział. Wprowadzone zmiany regulują również kwestie związane z najmem dla osób szczególnie potrzebujących m.in. dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku pożaru.

Niniejszy projekt uchwały był przedmiotem prac Komisji Mieszkaniowej powołanej zarządzeniem nr 74/2024 Burmistrza Brzeszcz z dnia 10 lipca 2024 r.