

**Projekt**

z dnia 2 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) w związku z 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:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka, w tym:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) zasady stosowania obniżek czynszowych;
- 3) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 4) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem:
  - a) lokali zawierany na czas nieoznaczony,
  - b) socjalny lokali;
- 7) sposób poddania kontroli społecznej spraw, o których mowa w pkt 6;
- 8) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu:
  - a) opuszczonym przez najemcę,
  - b) w którego najem nie wstąpili po śmierci najemcy;
- 9) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany osobom z niepełnosprawnościami, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 10) zasady przeznaczania lokali na mieszkania treningowe lub mieszkania wspomagane.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) **ustawie o świadczeniach rodzinnych** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1208, z późn. zm.);
- 3) **ustawie o pomocy społecznej** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.);

- 4) **ustawie o cudzoziemcach** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach ( Dz. U. z 2025 r. poz. 1079 z późn. zm.);
- 5) **mieszkaniowym zasobie Miasta Kobyłka** – należy przez to rozumieć lokale i budynki stanowiące własność lub współwłasność Miasta Kobyłka, przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Kobyłka;
- 6) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 7) **dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, stanowiący średnią miesięczną sumę dochodów członków gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, ustalany zgodnie z § 7, przy czym przez dochód rozumie się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych;
- 8) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych ( Dz. U. z 2025 r. poz. 1749 z późn. zm.);
- 9) **tytule prawnym do lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć prawo własności, współwłasności, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umowę najmu, użyczenia lub inny stosunek prawny uprawniający do korzystania z lokalu mieszkalnego;
- 10) **umowie najmu socjalnego lokalu** – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 11) **umowie najmu lokalu na czas nieoznaczony** – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka, zawieraną bez określenia terminu końcowego jej obowiązywania;
- 12) **pomocy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć udostępnienie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka, w drodze zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, na zasadach określonych w niniejszej uchwale;
- 13) **cudzoziemcu legalnie przebywającym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej** – należy przez to rozumieć osobę, której pobyt jest uznawany za legalny w rozumieniu przepisów ustawy o cudzoziemcach;
- 14) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy o pomocy społecznej;
- 15) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę o której mowa w art. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ( Dz. U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.);
- 16) **osobie opuszczającej pieczę zastępczą** – należy przez to rozumieć osobę usamodzielnianą, o której mowa w art. 140 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej ( Dz. U. z 2025 r. poz. 49 z późn. zm.);
- 17) **osobie doznającej przemocy domowej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1673, z późn. zm.);
- 18) **osobie samotnie wychowującej dziecko** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 3 pkt 17a ustawy o świadczeniach rodzinnych;
- 19) **zdarzeniu losowym** – należy przez to rozumieć nagłe, nieprzewidywalne zdarzenie, niezależne od woli wnioskodawcy, które spowodowało utratę lub istotne uszkodzenie lokalu mieszkalnego, uniemożliwiające dalsze zamieszkiwanie;
- 20) **Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Miasta Kobyłka w celu opiniowania wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej;
- 21) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub gospodarstwo domowe, które złożyło wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej na zasadach określonych w niniejszej uchwale;

- 22) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć Miasto Kobyłka, działające przez Burmistrza Miasta Kobyłka lub upoważnioną przez niego jednostkę organizacyjną;
- 23) **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, z którą Miasto Kobyłka zawarło umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 24) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kobyłka.

## **Rozdział 2.** **Zasady ogólne**

**§ 3.** 1. Pomoc mieszkaniowa udzielana jest w przypadkach i na zasadach określonych w przepisach niniejszej uchwały.

2. Pomoc mieszkaniową mogą otrzymać osoby spełniające warunki określone w niniejszej uchwale.

3. Pomoc mieszkaniowa nie przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego umożliwiający zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych.

**§ 4.** 1. Warunkiem otrzymania pomocy mieszkaniowej jest stałe zamieszkiwanie wnioskodawcy na terenie Miasta Kobyłka, rozumiane jako faktyczne przebywanie w lokalu położonym na terenie Miasta Kobyłka oraz zamiar stałego pobytu w tym miejscu, zgodnie z art. 25 Kodeksu cywilnego. Za spełnienie tego warunku uznaje się stałe zamieszkiwanie bezpośrednio przed złożeniem wniosku, o którym mowa w § 19 ust. 1, aż do dnia zawarcia umowy najmu.

2. Stałe zamieszkiwanie wnioskodawcy potwierdza dokumentami wskazującymi jego centrum życiowe na terenie Miasta Kobyłka, w szczególności:

- 1) zeznaniem podatkowym PIT, w którym jako miejsce zamieszkania wskazano adres na terenie Miasta Kobyłka;
- 2) zaświadczeniem właściwego urzędu skarbowego potwierdzającym złożenie zeznania podatkowego z adresem zamieszkania na terenie Miasta Kobyłka;
- 3) umową najmu, użyczenia lub innym dokumentem potwierdzającym faktyczne korzystanie z lokalu;
- 4) rachunkami lub fakturami za media wystawionymi na wnioskodawcę pod adresem położonym na terenie Miasta Kobyłka.

3. Dokumenty, o których mowa w ust. 2, podlegają weryfikacji przez wynajmującego.

4. Wymogu określonego w ust. 1 nie stosuje się wobec:

- 1) osób bezdomnych, o których mowa w § 2 pkt 14, jeżeli Miasto Kobyłka było ich ostatnim miejscem stałego zamieszkania przed znalezieniem się w sytuacji bezdomności;
- 2) osób pełnoletnich opuszczających pieczę zastępczą, o których mowa w § 2 pkt 16, jeżeli bezpośrednio przed umieszczeniem w pieczy zastępczej ich miejscem stałego zamieszkania było Miasto Kobyłka.

5. W przypadku gdy wnioskodawcą jest gospodarstwo domowe składające się wyłącznie z cudzoziemców legalnie przebywających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, którzy nie przedstawiają dokumentu potwierdzającego prawo stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pomoc mieszkaniowa może być udzielona wyłącznie w formie najmu socjalnego lokalu.

**§ 5.** 1. Pomoc mieszkaniowa jest udzielana z uwzględnieniem dostępności lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Kobyłka.

2. Wynajmujący wskazuje do najmu lokale osobom spełniającym kryteria określone w uchwale.

**§ 6.** Wnioskodawca jest obowiązany:

- 1) złożyć wniosek wraz z wymaganymi dokumentami;
- 2) wyrazić pisemną zgodę na przeprowadzenie kontroli warunków zamieszkiwania;
- 3) umożliwić przeprowadzenie tej kontroli;
- 4) składać oświadczenia oraz deklarację o wysokości dochodów, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 5) niezwłocznie informować wynajmującego o zmianach sytuacji mieszkaniowej lub dochodowej mających wpływ na spełnianie warunków określonych w niniejszej uchwale.

### **Rozdział 3.**

#### **Dochody gospodarstwa domowego oraz zasady stosowania obniżek czynszu**

**§ 7. 1.** Dochód gospodarstwa domowego, o którym mowa w § 2 pkt 7, ustala się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, składanych zgodnie z art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Deklaracja i oświadczenie, o których mowa w ust. 1, obejmują dochody uzyskane w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji i uwzględniają osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu złożenia tych dokumentów.

**§ 8.** Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury na osobę.

**§ 9.** Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury na osobę.

**§ 10. 1.** Najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o obniżkę czynszu, składając wniosek do wynajmującego.

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 2) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 3) oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego i wspólnie zamieszkujących lokal.

3. W przypadku gdy do wniosku nie zostały załączone dokumenty, o których mowa w ust. 2 Wynajmujący wzywa najemcę do usunięcia braków w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

**§ 11. 1.** Obniżka czynszu przysługuje najemcy, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, ustalony zgodnie z § 7, nie przekracza progów określonych w ust. 2 i ust. 3.

2. W gospodarstwach jednoosobowych oraz w gospodarstwach osób samotnie wychowujących dziecko obniżka czynszu wynosi:

- 1) 20% czynszu – jeżeli dochód nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury;
- 2) 50% czynszu – jeżeli dochód nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury.

3. W gospodarstwach wieloosobowych obniżka czynszu wynosi:

- 1) 20% czynszu – jeżeli dochód na osobę nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury;
- 2) 50% czynszu – jeżeli dochód na osobę nie przekracza 40% kwoty najniższej emerytury.

4. Obniżka czynszu dotyczy wyłącznie stawki czynszu najmu i nie obejmuje opłat niezależnych od wynajmującego.

**§ 12. 1.** Obniżkę czynszu przyznaje się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydano rozstrzygnięcie w sprawie obniżki czynszu.

2. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, obniżkę czynszu na okres kolejnych 12 miesięcy przyznaje się, jeżeli najemca złoży wniosek wraz z dokumentami, o których mowa w § 10 ust. 2, oraz spełnia warunki określone w § 11.

**§ 13. 1.** Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) ma zawartą umowę najmu socjalnego lokalu lub umowę najmu tymczasowego pomieszczenia;

- 2) zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal i nie zawarł z wynajmującym porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia albo nie przestrzega warunków takiego porozumienia;
  - 3) korzysta z dodatku mieszkaniowego.
2. Odmowa przyznania obniżki czynszu następuje w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem.

#### **Rozdział 4.**

#### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu**

**§ 14.** 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę następujące warunki:

- 1) zamieszkiwanie w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w ust. 3;
- 2) nieposiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta Kobyłka lub w pobliskiej miejscowości;
- 3) dochód gospodarstwa domowego uprawniający do uzyskania pomocy mieszkaniowej, zgodnie z kryteriami dochodowymi określonymi w § 8 i § 9.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, muszą być spełnione łącznie.

3. Za bardzo trudne warunki mieszkaniowe, kwalifikujące wnioskodawcę do poprawy warunków zamieszkiwania, uważa się wystąpienie co najmniej jednej z następujących okoliczności:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia mieszkalna wynosi nie więcej niż 7 m<sup>2</sup> w przypadku zamieszkiwania w tym lokalu jednej osoby, powiększona o dodatkowe 6 m<sup>2</sup> na każdą kolejną zamieszkującą w tym lokalu osobę, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 2) zamieszkiwanie w lokalach i pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne lub wielkość jest nieodpowiedni dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych, potwierdzonych zaświadczeniem lekarskim;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu przez osobę niepełnosprawną lub osobę wymagającą stałej opieki, jeżeli charakter niepełnosprawności lub schorzenia uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu.

4. Warunku określonego w ust. 3 pkt 1 nie stosuje się wobec wnioskodawców, którzy w zamian za zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka przeniosą na rzecz Miasta Kobyłka, w drodze umowy darowizny, własność lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta Kobyłka, nieobciążonego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

**§ 15.** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom uprawnionym do uzyskania pomocy mieszkaniowej, jeżeli zachodzi co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 14 ust. 3;
- 2) utrata dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego nastąpiła w wyniku zdarzenia losowego, w tym klęski żywiołowej lub przestępczego działania osób trzecich;
- 3) wnioskodawca jest osobą niepełnosprawną, o której mowa w § 2 pkt 15, a charakter niepełnosprawności umożliwia samodzielną egzystencję przy zapewnieniu odpowiednich warunków mieszkaniowych;
- 4) wnioskodawca wspólnie zamieszkuje z osobą niepełnosprawną, o której mowa w § 2 pkt 15, w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 5) wnioskodawca jest osobą opuszczającą pieczę zastępczą, o której mowa w § 2 pkt 16, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem że:
  - a) z wnioskiem o udzielenie pomocy mieszkaniowej wystąpi w terminie 3 lat od uzyskania pełnoletności oraz
  - b) Miasto Kobyłka było jego miejscem stałego zamieszkania bezpośrednio przed umieszczeniem w pieczy zastępczej;
- 6) wnioskodawca jest osobą doznającą przemocy domowej, o której mowa w § 2 pkt 17.

**§ 16.** 1. Umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w § 2 pkt 10, zawiera się na zasadach określonych w art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwzględnieniem kryteriów dochodowych określonych w § 9.

2. Przy ustalaniu kolejności zawierania umów najmu socjalnego lokalu wobec osób spełniających warunki, o których mowa w ust. 1, pierwszeństwo przysługuje wnioskodawcom, u których zachodzi co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- 1) zachodzi co najmniej jedno z kryteriów określonych w § 15 ust. 1 pkt 2, 3, 5 i 6;
- 2) wnioskodawca jest osobą bezdomną, o której mowa w § 2 pkt 14;
- 3) wnioskodawcą jest rodzic lub opiekun prawny osoby, o której mowa w § 2 pkt 15, niezdolnej do samodzielnej egzystencji lub o ograniczonej możliwości samodzielnej egzystencji, jeżeli osoba ta wspólnie z nim zamieszkuje.

## **Rozdział 5. Warunki zamiany lokali**

§ 17. 1. Na podstawie uzgodnień pomiędzy zainteresowanymi, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy:

- 1) najemcami lokali należących do tego zasobu;
- 2) najemcą lokalu należącego do tego zasobu a Miastem Kobyłka, z zastrzeżeniem ust. 4 oraz § 18 ust. 1 w przypadku zamiany dokonywanej na wniosek najemcy;
- 3) najemcą lokalu należącego do tego zasobu a osobą zajmującą lokal w innych zasobach.

2. Najemca jest obowiązany uzyskać zgodę Burmistrza, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka.

3. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka mogą być dokonywane zamiany na lokale pozostające w innych zasobach, jeżeli zainteresowani zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, nieobciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi.

4. W przypadku zamiany lokalu inicjowanej przez Burmistrza w celu racjonalnego wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kobyłka, przepisu § 18 ust. 1 nie stosuje się.

§ 18. 1. W przypadku, o którym mowa w § 17 ust. 1 pkt 2, gdy przedmiotem zamiany jest wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka, oddany do użytkowania po dniu 30 czerwca 2024 r., Miasto Kobyłka może dokonać zamiany, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) najemca korzysta nieprzerwanie od co najmniej 3 lat z lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 2) najemca nie posiada zadłużenia i nie dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat należnych za lokal wynajmowany wcześniej lub aktualnie wynajmowany lokal za czas dłuższy niż 3 miesiące w okresie 3 lat przed dniem złożenia wniosku.

2. Najemca zainteresowany zamianą lokalu składa Burmistrzowi pisemny wniosek o zamianę lokalu, zawierający jej dane oraz uzasadnienie. Wniosek podlega zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

3. Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny wniosku o zamianę lokalu na podstawie uzasadnienia wniosku oraz dokumentów dotyczących dotychczasowego najmu, zgromadzonych przez wynajmującego.

4. Oceniając wniosek pod kątem wielkości lokalu, który najemca zainteresowany zamianą ma uzyskać w wyniku zamiany, Komisja Mieszkaniowa uwzględnia liczbę osób dotychczas stale zamieszkujących z tym najemcą oraz wielkość dotychczasowego lokalu.

5. Przy opiniowaniu wniosku Komisja Mieszkaniowa uwzględnia następujące okoliczności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy zainteresowanego zamianą w przeliczeniu na osobę, w zakresie umożliwiającym bieżącą zapłatę czynszu najmu;
- 2) wielkość powierzchni użytkowej przypadającej na osobę w lokalu dotychczas zajmowanym przez najemcę zainteresowanego zamianą;
- 3) sposób wywiązywania się najemcy zainteresowanego zamianą ze zobowiązań wobec Miasta Kobyłka;
- 4) przestrzeganie przez najemcę zainteresowanego zamianą zasad współżycia społecznego, rozumiane jako niedopuszczanie się niszczenia mienia komunalnego, zakłócania porządku publicznego ani zakłócania porządku domowego w miejscu zamieszkania;

- 5) czynniki mające wpływ na aktualną sytuację socjalno-bytową najemcy zainteresowanego zamianą: chorobę, niepełnosprawność lub ciężę.
6. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o zamianę lokali w formie pisemnej.
7. Komisja Mieszkaniowa niezwłocznie przekazuje Burmistrzowi opinię w sprawie wniosku o zamianę lokalu. Burmistrz podejmuje decyzję w sprawie dokonania zamiany.
8. Termin składania wniosków o zamianę lokali jest podawany do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

## **Rozdział 6.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu**

**§ 19.** 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz wnioski o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu podlegają rozpatrzeniu na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Wniosek zawiera dane wnioskodawcy oraz osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego niezbędne do oceny spełnienia warunków określonych w uchwale.

3. Do wniosku dołącza się dokumenty i oświadczenia potwierdzające:

- 1) spełnienie warunku stałego zamieszkiwania, o którym mowa w § 4 ust. 1;
- 2) wysokość dochodu gospodarstwa domowego, ustalaną zgodnie z § 7;
- 3) warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy, o których mowa w § 14 ust. 1;
- 4) okoliczności stanowiące kryteria pierwszeństwa, o których mowa w § 15 oraz § 16 ust. 2.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Burmistrza o każdej zmianie danych zawartych we wniosku lub dołączonych dokumentach, dotyczącej składu gospodarstwa domowego, wysokości dochodów oraz sytuacji mieszkaniowej.

5. Złożenie wniosku jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na przeprowadzenie czynności niezbędnych do weryfikacji danych zawartych we wniosku oraz w dokumentach do niego dołączonych, podejmowanych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

**§ 20.** 1. Weryfikacji formalnej wniosku dokonuje właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta Kobyłka, sprawdzając:

- 1) kompletność wniosku;
- 2) dołączenie wymaganych dokumentów i oświadczeń;
- 3) podpisanie wniosku przez wnioskodawcę.

2. W przypadku stwierdzenia braków formalnych wniosku lub załączników, wnioskodawca wzywany jest do ich usunięcia w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania, ze wskazaniem braków oraz pouczeniem o skutkach ich nieusunięcia.

3. Wniosek, którego braków formalnych nie usunięto w wyznaczonym terminie, pozostawia się bez rozpatrzenia, o czym informuje się wnioskodawcę w formie pisemnej.

4. Wnioski kompletne kieruje się do weryfikacji merytorycznej.

**§ 21.** 1. Weryfikacji merytorycznej wniosku dokonuje właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miasta Kobyłka, ustalając, czy wnioskodawca oraz osoby wchodzące w skład jego gospodarstwa domowego spełniają:

- 1) kryteria dochodowe, o których mowa w § 8 i § 9;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy, o których mowa w § 14 ust. 1;
- 3) kryteria pierwszeństwa, o których mowa w §15 oraz §16 ust. 2.

2. W toku weryfikacji merytorycznej można wezwać wnioskodawcę do złożenia pisemnych wyjaśnień dotyczących danych zawartych we wniosku, jeżeli jest to niezbędne do jego rozpatrzenia.

3. Weryfikacja danych zawartych w deklaracjach o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniach o stanie majątkowym następuje w zakresie i na zasadach określonych w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów.

**§ 22.** 1. Wnioski, po zakończeniu weryfikacji formalnej i merytorycznej, wraz z dokumentacją przedstawia się Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

2. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski pod kątem spełnienia kryteriów określonych w uchwale oraz zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kobyłka.

3. Wnioski powinny zostać rozpatrzone, w tym zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową oraz objęte rozstrzygnięciem Burmistrza, w następujących terminach:

- 1) wnioski złożone w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca – nie później niż do dnia 31 grudnia danego roku;
- 2) wnioski złożone w okresie od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia – nie później niż do dnia 30 czerwca roku następnego.

4. Po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej Burmistrz dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie wniosku, polegającego na:

- 1) pozytywnym rozpatrzeniu wniosku i zakwalifikowaniu wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu; albo
- 2) negatywnym rozpatrzeniu wniosku i odmowie zakwalifikowania wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Pozytywne rozpatrzenie wniosku skutkuje wpisaniem wnioskodawcy na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, z oznaczeniem formy najmu, do której wnioskodawca został zakwalifikowany.

6. Wpisu na listę osób oczekujących dokonuje się z zachowaniem kolejności wynikającej z daty pozytywnego rozpatrzenia wniosku, z uwzględnieniem kryteriów pierwszeństwa określonych w uchwale.

7. Lista, o ile nie została w całości zrealizowana, jest uzupełniana o nazwiska kolejnych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu, z zachowaniem kolejności ustalonej poprzednio.

8. Zmiany na liście, w szczególności wynikające z zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu albo skreślenia wnioskodawcy wskutek zmiany jego sytuacji mieszkaniowej lub materialnej, uwzględnia się przez zamieszczenie odpowiednich adnotacji na liście.

9. W terminie do dnia 31 marca każdego roku wnioskodawca znajdujący się na liście jest zobowiązany ponownie złożyć w Urzędzie Miasta Kobyłka wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu, zawierający aktualne dane dotyczące:

- 1) składu gospodarstwa domowego;
- 2) wysokości dochodów gospodarstwa domowego;
- 3) aktualnej sytuacji mieszkaniowej oraz warunków zamieszkiwania;
- 4) okoliczności mogących stanowić kryterium pierwszeństwa, określonych w uchwale.

10. Do wniosku, o którym mowa w ust. 9, wnioskodawca dołącza aktualne dokumenty i oświadczenia niezbędne do potwierdzenia danych w nim zawartych.

11. Niezłożenie w terminie, o którym mowa w ust. 9, wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy, o czym wnioskodawca jest niezwłocznie zawiadamiany przez Burmistrza w formie pisemnej, z pouczeniem o uprawnieniu, o którym mowa w § 23 ust. 2.

**§ 23.** 1. O skreśleniu wnioskodawcy z listy Burmistrz zawiadamia wnioskodawcę w formie pisemnej.

2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o skreśleniu z listy wnioskodawca może złożyć wniosek do Burmistrza o anulowanie skreślenia z listy.

3. Burmistrz rozpatruje wniosek, o którym mowa w ust. 2, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

4. Burmistrz może anulować skreślenie z listy, jeżeli wnioskodawca wykaże, że przesłanki skreślenia nie zachodziły albo że przyczyna skreślenia była skutkiem ciężkiej choroby lub szczególnie trudnej sytuacji rodzinnej wnioskodawcy albo innych przyczyn niezależnych od wnioskodawcy.

5. O wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy Burmistrz zawiadamia wnioskodawcę w formie pisemnej.

## **Rozdział 7.**

### **Realizacja listy osób oczekujących i kierowanie do zawarcia umów najmu lokali**

§ 24. 1. Realizacja listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu polega na złożeniu wnioskodawcy zakwalifikowanemu na listę:

- 1) oferty zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – w przypadku osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem struktury i potrzeb gospodarstwa domowego wnioskodawcy;
- 2) oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – w przypadku osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. W przypadku nieprzyjęcia przez wnioskodawcę dwóch różnych ofert zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo dwóch różnych ofert zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wnioskodawca zostaje przeniesiony na koniec listy osób oczekujących.

§ 25. 1. O skierowaniu do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu postanawia Burmistrz w formie pisemnej, na podstawie listy osób oczekujących oraz aktualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy.

2. Przed skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu Burmistrz ustala, czy wnioskodawca spełnia warunki uprawniające do zawarcia umowy, określone w uchwale, na podstawie wniosku, o którym mowa w § 22 ust. 9, oraz dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 22 ust. 10.

3. Niespełnienie warunków, o których mowa w ust. 2, powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy osób oczekujących. Do skreślenia stosuje się § 23.

4. Skierowanie, o którym mowa w ust. 1, Burmistrz przekazuje do wiadomości Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 8.**

### **Kontrola społeczna**

§ 26. 1. Sprawy rozpatrywania i załatwiania wniosków o pomoc mieszkaniową, w tym wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, umowy najmu socjalnego lokalu oraz wniosków o zamianę lokali, a także realizacja listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, podlegają kontroli społecznej sprawowanej przez Komisję Mieszkaniową.

2. Kontrola, o której mowa w ust. 1, jest wykonywana poprzez opiniowanie wniosków oraz kontrolę realizacji listy osób oczekujących, zgodnie z § 29 ust. 1 pkt 1–4.

§ 27. 1. Członków Komisji Mieszkaniowej powołuje i odwołuje Burmistrz Miasta Kobyłka w drodze zarządzenia.

2. Liczba członków Komisji Mieszkaniowej nie powinna być większa niż 10.

3. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) Kierownik Ośrodka Pomocy Społecznej w Kobyłce lub osoba przez niego wyznaczona;
- 2) co najmniej trzech radnych Rady Miasta Kobyłka, wyznaczonych przez Radę Miasta;
- 3) wskazany przez Burmistrza Miasta Kobyłka pracownik Urzędu Miasta Kobyłka.

**§ 28.** 1. Przed przystąpieniem do wykonywania mandatu członkowie Komisji Mieszkaniowej składają pisemne zobowiązanie do zachowania poufności w zakresie wszelkich informacji uzyskanych w związku z pracą w Komisji, w tym danych osobowych, informacji dotyczących sytuacji rodzinnej, majątkowej i zdrowotnej osób, których sprawy są rozpatrywane, oraz innych informacji podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

2. Członkowie Komisji Mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, bez wynagrodzenia.

**§ 29.** 1. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest opiniowanie:

- 1) wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) wniosków o zamianę lokali;
- 4) kontrola realizacji listy osób oczekujących;

2. Z posiedzeń Komisji Mieszkaniowej sporządza się protokół, w którym zamieszcza się listę obecności, porządek obrad, treść podjętych rozstrzygnięć oraz wyniki głosowań.

3. Pozytywna opinia Komisji Mieszkaniowej jest warunkiem umieszczenia wnioskodawcy na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu, o której mowa w § 22 ust. 5.

**§ 30.** 1. Komisja Mieszkaniowa, w zakresie niezbędnym do wydania opinii, jest uprawniona do przeprowadzania kontroli warunków zamieszkiwania wnioskodawcy, za jego zgodą, o której mowa w § 6 pkt 2.

2. Kontrola, o której mowa w ust. 1, jest przeprowadzana w sposób nienaruszający dóbr osobistych wnioskodawcy i osób wspólnie z nim zamieszkujących, po uprzednim poinformowaniu wnioskodawcy o terminie przeprowadzenia czynności.

**§ 31.** 1. Komisja Mieszkaniowa dokonuje ustaleń wyłącznie na podstawie dokumentów oraz materiałów zgromadzonych przez Urząd Miasta Kobyłka, a także czynności podejmowanych w ramach jej kompetencji, w tym wizji lokalnych i wywiadów środowiskowych sporządzanych w formie udokumentowanej.

2. Informacje pozyskane poza trybem określonym w ust. 1 nie stanowią podstawy rozpatrywania wniosków i nie mogą być uwzględniane w ustaleniach Komisji Mieszkaniowej.

3. Członek Komisji Mieszkaniowej podlega wyłączeniu od udziału w rozpatrywaniu wniosku, jeżeli:

- 1) wniosek dotyczy jego osoby;
- 2) wniosek dotyczy osoby pozostającej z nim w relacji, o której mowa w art. 24 § 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), lub osoby pozostającej z nim we wspólnym gospodarstwie domowym;
- 3) pozostaje z wnioskodawcą w takim stosunku prawnym, majątkowym lub faktycznym, który może oddziaływać na jego bezstronność lub wywoływać wątpliwości co do obiektywności podejmowanych czynności.

4. Członek Komisji Mieszkaniowej, wobec którego zachodzą okoliczności wskazane w ust. 3, jest obowiązany niezwłocznie poinformować o tym pozostałych członków Komisji oraz nie uczestniczyć w rozpatrywaniu wniosku, którego dotyczą te okoliczności.

5. W przypadku wyłączenia członka Komisji Mieszkaniowej czynności Komisji są prowadzone w składzie pomniejszonym.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu**

**§ 32.** 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, wzywa się do opróżnienia lokalu oraz uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w wysokości określonej w art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust. 1, nie odnosi skutku, występuje się do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

**§ 33.** Do osób, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, przepisy § 32 stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział 10.**

### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany osobom niepełnosprawnym**

§ 34. 1. Lokale wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny zapewniać możliwość należytego dostępu do budynku i lokalu poprzez zapewnienie odpowiednio ukształtowanych schodów, poręczy, dojść i podjazdów oraz innych rozwiązań technicznych umożliwiających pokonanie barier architektonicznych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, powinny, w miarę możliwości, być usytuowane na parterze albo w budynkach wyposażonych w dźwig osobowy lub inne urządzenia transportu pionowego, w sposób zapewniający osobom niepełnosprawnym samodzielne lub wspomagane korzystanie z lokalu.

3. W lokalu wskazanym osobie niepełnosprawnej bariery wewnętrzne ogranicza się poprzez zapewnienie odpowiedniej szerokości ciągów komunikacyjnych, drzwi i przejść, ograniczenie progów oraz dostosowanie pomieszczeń higieniczno-sanitarnych do potrzeb osoby niepełnosprawnej, o ile jest to możliwe z uwagi na układ funkcjonalny lokalu i budynku.

§ 35. 1. Wskazując lokal osobie niepełnosprawnej uwzględnia się rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, na podstawie dokumentów potwierdzających stopień i rodzaj niepełnosprawności oraz, w razie potrzeby, opinii lekarza lub innych specjalistów.

2. Lokale wskazywane osobom niepełnosprawnym wymagającym szczególnego dostosowania, w tym osobom z niepełnosprawnością ruchową, wzroku lub słuchu, powinny umożliwiać wprowadzenie rozwiązań technicznych odpowiednich do potrzeb tych osób, takich jak:

- 1) montaż uchwytów, barierek i poręczy ułatwiających przemieszczanie się oraz korzystanie z urządzeń sanitarnych;
- 2) zastosowanie odpowiedniego oświetlenia oraz, w miarę możliwości, kontrastowego oznakowania ciągów komunikacyjnych i elementów wyposażenia;
- 3) instalacja urządzeń wspomagających komunikację, takich jak dzwonki, domofony oraz sygnalizacja świetlna lub dźwiękowa.

3. W przypadku gdy ze względu na cechy techniczne budynku lub lokalu nie jest możliwe pełne dostosowanie lokalu do potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, wynajmujący wskazuje lokal spełniający wymagania dostępności w najwyższym możliwym stopniu, z uwzględnieniem stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka.

## **Rozdział 11.**

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

§ 36. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka mogą być przeznaczane na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, wykonywanych na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 49 z późn. zm.).

2. W ramach zadań, o których mowa w ust. 1, lokale mogą być przeznaczane na prowadzenie mieszkań treningowych oraz mieszkań wspomaganych w rozumieniu art. 53 ustawy o pomocy społecznej, a także na inne formy wsparcia przewidziane w przepisach odrębnych wydanych na podstawie ustaw, o których mowa w ust. 1.

3. W zakresie standardów usług oraz standardów pomieszczeń w lokalach przeznaczonych na cele, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy wydane na podstawie art. 53 ust. 24 ustawy o pomocy społecznej.

§ 37. Lokale przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w § 36 ust. 1, są udostępniane jednostkom organizacyjnym pomocy społecznej Miasta Kobyłka albo innym podmiotom uprawnionym do realizacji tych zadań na podstawie ustawy o pomocy społecznej albo ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, na zasadach określonych w tych ustawach oraz w odrębnych uchwałach i umowach zawieranych z Miastem Kobyłka.

## **Rozdział 12.**

### **Przepisy końcowe**

§ 38. Traci moc uchwała Nr XXIV/177/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 8754; zm.: z 2024 r. poz. 6560 i poz. 8378 oraz z 2025 r. poz. 3593).

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

## Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest niezbędne z uwagi na konieczność kompleksowej aktualizacji lokalnych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka oraz uporządkowania regulacji, które dotychczas funkcjonowały w oparciu o uchwałę Nr XXIV/177/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 kwietnia 2020 r. W praktyce stosowania dotychczasowych przepisów ujawniły się problemy wynikające zarówno ze zmian ustawowych, jak i z samej konstrukcji aktu – jego wielowarstwowości po nowelizacjach, niejednoznaczności części zapisów oraz trudności w jednoznacznym stosowaniu przepisów przez organ i wnioskodawców.

Projektowana uchwała porządkuje i ujednocila zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie, w jakim ustawodawca wymaga uregulowania ich w akcie prawa miejscowego. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów rada gminy ma obowiązek określić m.in. kryteria dochodowe i mieszkaniowe, zasady pierwszeństwa, warunki zamiany lokali, tryb rozpatrywania wniosków oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

Istotną przesłanką podjęcia nowej uchwały są również zmiany przepisów dotyczących mieszkań treningowych i wspomaganych. Zmiany wprowadzone w obszarze pomocy społecznej (wraz z przepisami przejściowymi przekształcającymi dotychczasowe rozwiązania) oraz wydanie rozporządzenia określającego standardy mieszkań treningowych i wspomaganych wymagają, aby regulacje gminne były z tym systemem spójne i posługiwały się aktualną siatką pojęciową oraz aktualnymi rozwiązaniami organizacyjnymi. Rozporządzenie w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych weszło w życie 1 listopada 2023 r., co wprost uzasadnia potrzebę dostosowania przepisów uchwały do obecnego stanu prawnego.

Projekt uchwały w sposób całościowy reguluje także kwestie proceduralne i porządkuje ścieżkę rozpatrywania wniosków oraz realizacji list osób oczekujących, co ma znaczenie nie tylko organizacyjne, ale również gwarancyjne dla mieszkańców. Ujednoclenie procedur, doprecyzowanie warunków weryfikacji uprawnień (w tym odnoszących się do dochodu gospodarstwa domowego) oraz jasne opisanie zasad kwalifikacji i pierwszeństwa służy zwiększeniu przejrzystości, równego traktowania wnioskodawców oraz ograniczeniu ryzyka sporów interpretacyjnych.

Przyjęcie nowej uchwały – zamiast kolejnej punktowej nowelizacji aktu z 2020 r. – jest rozwiązaniem racjonalnym legislacyjnie. Pozwala wyeliminować niespójności narastające w czasie, zapewnia jednolite brzmienie przepisów i ułatwia ich stosowanie, zarówno przez organ wykonawczy i jednostki obsługujące zasób mieszkaniowy, jak i przez mieszkańców, którzy muszą mieć dostęp do regulacji jasnej, kompletnej i możliwej do zrozumienia bez śledzenia szeregu zmian.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały oraz jednoczesne uchylenie dotychczasowej uchwały Nr XXIV/177/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 kwietnia 2020 r., tak aby obowiązujące zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka były dostosowane do aktualnych przepisów prawa i mogły być stosowane w sposób jednolity oraz przejrzysty.