

z dnia....., zgłoszony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

**Rada Miejska**  
**uchwała, co następuje:**

**§ 1.** W Uchwale Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej" wprowadza się następujące zmiany:

1) w §1 ust. 2 pkt 12 po słowach „należy przez to rozumieć tworzony” skreśla się wyrazy „i miesięcznie aktualizowany”;

2) §2 ust. 2 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„na czas nieoznaczony – dla wnioskodawców, o których mowa w § 9 oraz w przypadkach, o których mowa w § 32a ust. 2;”;

b) w ust. 2 pkt 3 po wyrazach „w Rozdziale 10” dodaje się wyrazy w brzmieniu:

„oraz w §32a ust. 3”;

c) w ust. 2 po pkt 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) w związku z zapewnieniem dyspozycyjności lokali organom podległym ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych.”;

d) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 niniejszej uchwały, wniosek zostaje pozytywnie zweryfikowany jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Miasta, spełnia jedno z kryteriów dochodowych określonych w § 4 i § 5, a ponadto w przypadku wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony spełnia przynajmniej jeden z warunków zamieszkiwania określonych w § 7 niniejszej uchwały, a w przypadku wniosku o wynajem lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. Weryfikacji podlegają wyłącznie kompletne wnioski.”;

3) uchyla się §3;

4) w §8 wprowadza się następujące zmiany:

a) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a. zostali ujęci na liście najmu socjalnego i w skład ich gospodarstwa domowego wchodzi dziecko posiadające zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”; ”;

b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) zostali ujęci na liście najmu socjalnego lokali, spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;”;

c) po pkt 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) ubiegają się o zamianę lokalu na warunkach określonych w Rozdziale 5.”;

5) w §9 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) zostali ujęci na liście wynajmu mieszkań i w skład ich gospodarstwa domowego wchodzi dziecko posiadające zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”;”;

6) §10 otrzymuje brzmienie:

„§ 10. W ramach tworzonych list wynajmu lokali rozpatrywana jest sytuacja mieszkaniowa, zdrowotna, socjalna, społeczna i finansowa wnioskodawcy, która oceniana jest punktowo, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonym w tabeli poniżej. O pozycji na danej liście, z zastrzeżeniem § 11 niniejszej uchwały, decyduje liczba punktów uzyskanych w systemie kwalifikacji punktowej (od najwyższej liczby punktów do najniższej). W przypadku równej liczby punktów o pozycji na liście decyduje dochód wnioskodawcy (im niższy dochód, tym wyższa pozycja na liście).

PARAMETRY/OPIS	PKT	UWAGI
<b>SYTUACJA MIESZKANIOWA:</b>		
a) przegęszczenie do 7,00 m <sup>2</sup> włącznie na 1 osobę,	5	Przegęszczenie obliczane jest jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do liczby osób zamieszkujących w lokalu, W przypadku wniosku złożonego przez osoby zamierzające tworzyć wspólne gospodarstwo domowe, mieszkające osobno, uwzględnia się ½ wartości punktowej z każdego miejsca zamieszkania. Powierzchnia lokalu powinna być potwierdzona przez administratora lub zarządcę budynku. Dla wnioskodawców składających wnioski jednoosobowo stosuje się normę podwójną. Dla osób obłożnie chorych lub na wózku inwalidzkim także stosuje się normę podwójną (tylko na podstawie dokumentów). Zaznaczenie tego pkt wyklucza możliwość przyznania pkt. z poz. g).
b) przegęszczenie powyżej 7,00 m <sup>2</sup> do 9,00 m <sup>2</sup> na 1 osobę,	2	
c) przegęszczenie powyżej 9,00 m <sup>2</sup> do 20 m <sup>2</sup> na 1 osobę,	1	
d) zły stan techniczny lokalu	0-5	Przez lokal w złym stanie technicznym należy rozumieć lokal: - znajdujący się w budynku wymagającym gruntownego remontu, modernizacji lub przeznaczonym do rozbiórki, - w którym występują głębokie spękania murów oraz ich degradacja mogące stanowić zagrożenie zdrowia lub życia, - w którym występuje trwałe zagrzybenie na skutek np. braku pionowych i poziomych izolacji przeciwwilgociowych, - w którym jedna z istniejących instalacji (wod-kan, gazowa, elektryczna) z uwagi na swój stan wymagają wymiany lub modernizacji, - w którym stan przewodów kominowych, wentylacyjnych lub ich brak stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia wnioskodawcy i członków jego rodziny. Za każdą pozycję można przyznać 1 pkt.

e) przebywanie przez wnioskodawcę w pomieszczeniach niebędących lokalami mieszkalnymi,	1	Zamieszkiwanie np. w altanach na ogródkach działkowych, szopach, lokalach użytkowych etc. Zaznaczenie tego pkt, wyklucza możliwość przyznania pkt z pozycji a) - d) oraz f).
f) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu niespełniającym podstawowych zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych,	0-3	Brak podstawowych zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych to: - brak doprowadzenia wody do lokalu, - brak dostępu do WC w lokalu, - brak stałego źródła ogrzewania, - brak łazienki w lokalu, - brak kuchni w lokalu, - lokal, w którym poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu, lokal umiejscowiony w piwnicy. Za każdą pozycję można przyznać 0,5 pkt. Zaznaczenie tego pkt, wyklucza możliwość przyznania pkt z pozycji e) oraz g).
g) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu niesamodzielnym	3	W przypadku udokumentowanego wynajmu pokoju: w mieszkaniu wielopokojowym z dostępem do łazienki/kuchni/WC. Zaznaczenie tego pkt. wyklucza możliwość przyznania pkt z poz. a), b), c).

#### SYTUACJA ZDROWOTNA:

Niepełnosprawność wnioskodawcy lub osób ujętych we wniosku: a) znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy i całkowita niezdolność do samodzielnej egzystencji albo posiadanie równorzędnego orzeczenia przez wnioskodawcę lub osoby ujęte we wniosku; dzieci posiadające zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”	3	Punkty przyznaje się tylko w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę potwierdzenie: orzeczenie Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności, orzeczenie lekarza orzecznika lub komisji lekarskiej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. W przypadku dostarczenia przez wnioskodawcę więcej niż jednego orzeczenia, punkty przyznaje się tylko za potwierdzone orzeczenie, które jest najwyższej punktowane (orzeczenia nie sumują się).
b) umiarkowany stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy albo posiadanie równorzędnego orzeczenia przez wnioskodawcę lub pełnoletnie osoby zamieszkujące z wnioskodawcą, dzieci wnioskodawcy z orzeczeniem o niepełnosprawności	1	

#### SYTUACJA SPOŁECZNA I SOCJALNA:

a) wnioskodawca jest osobą dotkniętą przemocą domową	3	Punkty przyznaje się tylko w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające występowanie przemocy, tj. prawomocny wyrok sądu, opinia Ośrodka Pomocy Społecznej lub Ośrodka Interwencji Kryzysowej, informacje od kuratora lub innego uprawnionego organu. Punkty przyznaje się w przypadku kiedy przemoc domowa wystąpiła w okresie do 5 lat przed złożeniem lub aktualizacją wniosku (w szczególnie uzasadnionych przypadkach okres ten może ulec wydłużeniu).
b) wychowywanie dzieci do 18 r. ż. - 1 dziecko, - 2 i więcej dzieci do 18 r. ż.	2 2+1	Przyznaje się 2 pkt za jedno dziecko i jeden punkt za każde kolejne dziecko. Punkty przyznaje się w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające stan rodzinny. Punktów nie przyznaje się, jeżeli dziecko przebywa w pieczy zastępczej.

c) wnioskodawcą jest osoba powyżej 75 roku życia,	2	Punkty przyznaje się za wiek wnioskodawcy lub jednego z wnioskodawców – wiek osób objętych wnioskiem nie jest punktowany.
d) wnioskodawca jest osobą do 30 roku życia	2	Punkty przyznaje się za wiek wnioskodawcy lub jednego z wnioskodawców – wiek osób objętych wnioskiem nie jest punktowany.
e) osoby przebywające w pieczy zastępczej i opuszczające pieczę zastępczą oraz osoby przebywające w mieszkaniach treningowych/wspomaganych	3	Punkty przyznaje się w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające, że w momencie złożenia lub aktualizacji wniosku przebywa on w pieczy zastępczej (rodzinnej bądź instytucjonalnej) lub przebywał w niej w okresie 5 lat przed złożeniem lub aktualizacją wniosku. Punkty za przebywanie w mieszkaniu wspomaganym/treningowym przyznaje się w oparciu o opinię instytucji prowadzącej mieszkanie treningowe/wspomagane. Zaznaczenie tego pkt wyklucza przyznanie punktów z poz. f).
f) osoby przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, schroniskach dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, ośrodkach readaptacyjnych, domach dla osób z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży lub ośrodkach interwencji kryzysowej	1	Potwierdzenie: aktualne zaświadczenie z placówki udzielającej pomocy. Zaznaczenie tego pkt wyklucza przyznanie punktów z poz. e) oraz poz. a)-g) w części dotyczącej sytuacji mieszkaniowej.
g) co najmniej 1 członek gospodarstwa domowego wykonuje pracę zarobkową	2	Zatrudnienie dotyczy w szczególności stosunku pracy, umów cywilnoprawnych zawartych na okres nie krótszy niż 3 miesiące pozostające aktualne w dacie składania i rozpatrywania wniosku. Punkty przyznaje się w oparciu o przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty.
<b>SYTUACJA FINANSOWA</b>		
1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego dla najmu socjalnego lokalu: a) dla gospodarstw jednoosobowych: - powyżej 0,00 zł do 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, b) dla gospodarstw wieloosobowych: - powyżej 0,00 zł do 10% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,	2 2	Punkty przyznaje się w oparciu o definicję dochodu określoną w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.
2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego dla najmu lokalu na czas nieoznaczony: a) dla gospodarstw jednoosobowych: - powyżej 15% do 35%, - powyżej 35% do 42%, - powyżej 42% do 57%, - powyżej 57% do 70%	4 3 2 1	
przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej; b) dla gospodarstw wieloosobowych: - powyżej 10% do 24%, - powyżej 24% do 30%, - powyżej 30% do 40%, - powyżej 40% do 50%	4 3 2 1	

przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.		
<b>PUNKTACJA UJEMNA</b>		
a) zaległości w opłatach za używanie lokalu (przekraczające 3- krotność opłaty za lokal, występujące w okresie do 3 lat przed złożeniem aktualizacji wniosku)	-3 lub -6	a) Za istnienie zadłużenia przyznaje się -6 pkt. Za istnienie zadłużenia i systematyczną spłatę w ustalonych ratach przyznaje się -3 pkt. Zespół może odstąpić od przyznawania punktów ujemnych jeżeli zadłużenie nie mogło nastąpić z winy wnioskodawcy (np. zamieszkiwał z rodzicami-dłużnikami).
b) zaległości w opłatach za używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, występujące w okresie 15 lat przed złożeniem aktualizacji wniosku,	-3 lub -6	b) Za istnienie zadłużenia przyznaje się -6 pkt. Za istnienie zadłużenia i systematyczną spłatę w ustalonych ratach przyznaje się -3 pkt. Zespół może odstąpić od przyznawania punktów ujemnych jeżeli zadłużenie nie mogło nastąpić z winy wnioskodawcy (np. zamieszkiwał z rodzicami-dłużnikami).
c) korzystanie z lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom, nieprzestrzeganie regulaminów porządkowych, uzależnienie (w okresie do 3 lat przed złożeniem aktualizacji wniosku),	-5	c) Np. wyrok sądu, informacja od administratora, zarządcy/właściciela budynku/lokalu lub inne dokumenty z odpowiedniej placówki (np. zaświadczenie, oświadczenie, notatka).
d)zbycie lokalu lub budynku w ciągu 10 lat od dnia złożenia aktualizacji wniosku,	-4	d) Zespół może odstąpić od punktacji ujemnej gdy zbycie nastąpiło z powodów szczególnych (np. zbycie lokalu/budynku na poczet długów własnych lub osoby bliskiej lub z powodu choroby wnioskodawcy lub osób najbliższych).
e) posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości przez wnioskodawcę lub członka wspólnego gospodarstwa domowego.	-4	e) Zespół odstępuje od przyznawania punktacji ujemnej w sytuacji udokumentowanego braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, pomimo posiadanego prawa. Punktacja ujemna nie jest stosowana wobec wnioskodawców posiadających tytuł prawny w postaci umowy najmu lub użyczenia.

”;

7) w §11 ust. 1 wyrazy „aktualnie realizowanych” zastępuje się wyrazami „ostatnio zatwierdzonych”;

8) w §14 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zaistnieją względy społeczne, a w szczególności niepełnosprawność najemcy lub członka rodziny spowodowane schorzeniami narządów ruchu lub innymi schorzeniami powodującymi niepełnosprawność, uniemożliwiającymi lub utrudniającymi korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.”;

b) po ust. 2 dodaje się ustęp 3 w brzmieniu:

„3. Zapisy ust. 1 niniejszego paragrafu mogą mieć zastosowanie do najmu socjalnego lokali.”;

9) po §14 dodaje się §14a w brzmieniu:

„§ 14a. Do rozpatrywania wniosków o zamianę, o których mowa w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio zapisy §23 w zakresie dopuszczalnych przekroczeń kryteriów dochodowych, o których mowa w §4 i §5.”;

10) w §15 ust. 2 pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) ubiegania się o najem na zasadach wskazanych w Rozdziale 11a.”;

11) w §16 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) obowiązek sprawozdawczy Prezydenta Miasta wobec Rady Miejskiej w zakresie liczby zrealizowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, który realizowany jest nie rzadziej niż raz w roku i który podlega podaniu do publicznej wiadomości.”;

12) w §17 ust. 3 po słowie „tworzenia” skreśla się wyraz „okresowo”;

13) w §18 ust. 2 skreśla się wyraz „okresowo”;

14) w Rozdziale 6 tytuł Oddziału 4 otrzymuje brzmienie:

„Rozpatrywanie wniosków o najem lokalu w ramach tworzenia list wynajmu lokali ”;

15) w §19 wprowadza się następujące zmiany:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Listy opracowuje się w oparciu o wnioski złożone do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc rozpoczęcia prac nad listami. ”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Aktualne wnioski, w oparciu o zasady określone w § 10, rozpatruje Zespół, tworząc projekt listy najmu socjalnego lokali oraz projekt listy wynajmu mieszkań, które to projekty zawierają numer wniosku wnioskodawcy oraz liczbę punktów uzyskanych w procesie rozpatrywania. Zespół rozpatrując wnioski jest uprawniony do przeprowadzenia wizytacji warunków mieszkaniowych wnioskodawców i weryfikacji w zakresie zgodności ich sytuacji ze złożoną dokumentacją. Regulamin pracy Zespołu, zawierający informacje dotyczące organizacji posiedzeń i warunków przeprowadzania wizytacji określi Prezydent Miasta w zarządzeniu.”;

16) w §20 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Listy wynajmu lokali sporządza się z podziałem na gospodarstwa domowe o określonej liczbie członków a w obrębie danej grupy gospodarstw domowych, według liczby uzyskanych punktów. ”,

b) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Zatwierdzenie list wynajmu lokali kończy proces rozpatrywania wniosków. Ponowne ubieganie się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wymaga złożenia nowego wniosku. ”;

17) w §24 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 1 wyraz „mieszkań”, zastępuje się wyrazem „lokali”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Przed złożeniem propozycji mieszkaniowej osoba uprawniona jest zobowiązana na wezwanie Wynajmującego, potwierdzić wolę zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez złożenie dokumentów, zgodnie z §15 ust. 1-2 i ust. 4-5. Niezłożenie dokumentów w podanym terminie bez uzasadnionej przyczyny powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Staranie się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wymagać będzie złożenia nowego wniosku.”,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wynajmujący, z zastrzeżeniem Rozdziału 8, proponuje lokal osobie uprawnionej, dostosowując propozycję mieszkaniową do liczby członków jej gospodarstwa domowego i możliwości ponoszenia przez nią późniejszych kosztów eksploatacji lokalu.”;

18) w §27 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 1 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Jeżeli dochód wnioskodawcy przekracza dochód określony w § 4 i nie przekracza dochodu określonego w § 5 niniejszej uchwały, Wynajmujący, za zgodą wnioskodawcy, może podpisać z nim umowę najmu na czas nieokreślony na ten sam lub inny lokal.”,

b) uchyla się ust. 2 i 3,

c) w ust. 6 skreśla się wyrazy „na czas nieoznaczony”,

d) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. W przypadku spełniania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 5 niniejszych Zasad, wnioskodawca może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony w trybie, o którym mowa w § 26 niniejszych Zasad.”;

19) po Rozdziale 11 dodaje się Rozdział 11a w brzmieniu:

## **„Rozdział 11a.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 32a. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o wynajem lokalu zostały przyjęte do realizacji, mogą zostać przeznaczone na:

- 1) potrzeby instytucji kultury, sportu, szkół lub uczelni działających na terenie miasta;
- 2) wynajem na czas oznaczony w wyniku naboru kierowanego do osób fizycznych.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu, wynajmujący może zawrzeć z daną instytucją umowę najmu konkretnego lokalu mieszkalnego, jeżeli instytucja ta wykaże zapotrzebowanie na lokal mieszkalny, a zapotrzebowanie to będzie odpowiadało celom Miasta określonym w Strategii Rozwoju Miasta Bielska-Białej. Instytucja dysponująca danym lokalem nie może zmieniać jego przeznaczenia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu, Prezydent Miasta ogłasza nabór wniosków o najem lokali, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. Lokale te mogą zostać wynajęte co najmniej dwuosobowym gospodarstwom domowym spełniającym łącznie następujące warunki:

1) osiągają dochód zapewniający pokrycie kosztów wynajmu lokalu, przy czym nie może być on w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego niższy niż 45% i nie wyższy niż 85% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w okresie 3 miesięcy poprzedzających zadeklarowanie najmu lokalu,

2) nie są właścicielami lokalu lub budynku, w których mogliby zamieszkać.

4. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 3 zdanie pierwsze niniejszego paragrafu, zawiera się z osobami spełniającymi warunki określone w ust. 3 lit. a-b niniejszego paragrafu, które w ramach naboru, jako pierwsze zadeklarowały najem konkretnego lokalu. W przypadku zbiegu deklaracji najmu danego lokalu o pierwszeństwie decyduje osiągany dochód (pierwszeństwo przysługuje gospodarstwu, które wykazało niższy dochód).

5. Szczegóły naboru określa Prezydent Miasta w zarządzeniu.”;

20) po Rozdziale 11a dodaje się Rozdział 11b w brzmieniu:

## **„Rozdział 11b.**

### **Zgoda na wspólne zamieszkiwanie z najemcą w najmowanym lokalu osób nieobjętych umową najmu**

§ 32b. 1. Wynajmujący, na uzasadniony wniosek najemcy, może wyrazić zgodę na zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z najemcą osób nieobjętych umową najmu, z zastrzeżeniem poniższych warunków:

1) dochody osoby, która ma zamieszkać w lokalu najemcy nie przekraczają górnej granicy kryterium dochodowego, określonego §5 uchwały,

2) osoba, która ma zamieszkać w lokalu najemcy nie narusza regulaminu porządku domowego w miejscu dotychczasowego zamieszkania,

3) powierzchnia pokoi przypadająca na osobę w lokalu najemcy nie będzie mniejsza niż 5m<sup>2</sup>.

2. Szczegóły ubiegania się o zgodę na zamieszkanie w lokalu wspólnie z najemcą, określi Prezydent Miasta w zarządzeniu.”;

**§ 2.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej, które zostały pozytywnie zweryfikowane i nie zostały ujęte na listach wynajmu lokali tracą ważność. Ubieganie się przez tych wnioskodawców o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej wymagać będzie złożenia nowego wniosku.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bielska-Białej.

**§ 4.** Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie 1 stycznia 2026 r.



## Uzasadnienie

### 1. Omówienie podstawy prawnej

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Podejmując Uchwałę nr XXV/624/2020 r. z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej" Rada Miejska w Bielsku-Białej zrealizowała dyspozycję norm prawnych wynikających z ww. przepisów. Ewentualna zmiana zapisów obowiązującej uchwały wymaga zatem podjęcia uchwały zmieniającej.

### 2. Przedmiot regulacji

Zasadnicze zmiany w przedmiotowym projekcie uchwały dotyczą:

- kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo przy tworzeniu list wynajmu lokali oraz wysokości punktacji,
- sformułowania kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>, do czego uprawnia art. 21 ust. 3b w związku z art. 21 ust. 3c ustawy wymienionej na wstępie,
- sformułowania zasad wyrażania zgody przez wynajmującego na zamieszkiwanie w wynajmowanych lokalach osób nieobjętych umową,
- uwzględnienia w kryteriach pierwszeństwa w zawieraniu umów gospodarstw domowych w skład których wchodzi dziecko posiadające zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”,
- umożliwienia Wynajmującemu dokonywania zamian lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego lokali,
- sposobu procedowania aktualnych wniosków, poprzez wprowadzenie ich „jednoroczności” (wraz z zatwierdzeniem list wynajmu lokali przez Prezydenta Miasta kończy się rozpatrywanie wniosków - aby ubiegać się o najem lokalu komunalnego wnioskodawca musi złożyć nowy wniosek).

Ponadto, fakt wprowadzania zmian do przedmiotowej uchwały determinował dokonanie zmian w jej treści o charakterze redakcyjnym.

### 3. Uzasadnienie merytoryczne

Projektowane zmiany w obrębie kryteriów pierwszeństwa przy tworzeniu list wynajmu lokali kładą nacisk na poszerzenie możliwości udzielenia wsparcia mieszkaniowego osobom młodym i rodzinom z dziećmi, które chcą się usamodzielnic, a które osiągają dochody zbyt niskie na samodzielne zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Zmiany w pozostałym zakresie, podyktowane dotychczasową praktyką stosowania przepisów uchwały, mają na celu optymalizację warunków realizacji racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.

Ponadto przedłożony projekt zawiera przepisy konstytuujące kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa regulacja, zgodnie z art. 21 ust. 3c ww. ustawy, może być zastosowana wyłącznie wówczas, jeżeli lokalu o pow. przekraczającej 80 m<sup>2</sup> nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji. W związku, z faktem, że aktualne zapotrzebowanie na lokale o dużej powierzchni jest incydentalne, zasadnym jest wykorzystanie możliwości prawnych umożliwiających zagospodarowanie tychże lokali w sposób najbardziej odpowiadający aktualnym potrzebom wspólnoty samorządowej i samej Gminy Bielsko-Biała.

Dodanie zapisów w części dotyczącej kryteriów pierwszeństwa, w zakresie gospodarstw domowych w skład których wchodzi dziecko, posiadające zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”, wynika z faktu przystąpienia przez Miasto do realizacji Programu kompleksowego wsparcia rodzin „Za życiem”. W ramach realizacji przedmiotowego programu, 5%

liczby lokali powstałych przy ul. Wapiennej i Ludwika Solskiego zostały przeznaczone dla gospodarstw wskazanych powyżej.

Wprowadzenie jednoroczności wniosków o najem lokali wynika z działań optymalizacyjnych i pozostaje bez wpływu na sytuację wnioskodawców. Zmiana w tym zakresie podyktowana jest zażeganiem wniosków, które zostały na etapie ich składania zweryfikowane pozytywnie a wnioskodawcy na późniejszym etapie procedury nie aktualizowali ich, lub wniosków, które zostały pozytywnie rozpatrzone, ale nie znalazły się na listach wynajmu lokali. W większości przypadków są to osoby, które nie przebywają już na terenie Miasta Bielska-Białej i/lub nie są już zainteresowane najmem mieszkalnego lokalu komunalnego. Wnioski takie jednakże widnieją w ewidencji ZGM jako "pozytywnie zweryfikowane" a zatem wnioskodawcy przy każdym kolejnym rozpoczęciu procesu opracowania list wynajmu lokali są wzywani do aktualizacji swojego wniosku, co generuje koszty po stronie Wynajmującego. Zmiana będzie skutkowałą zakończeniem procesu rozpatrywania wniosków na etapie zatwierdzenia list wynajmu przez Prezydenta Miasta - wnioski, które nie zostały ujęte na listach wynajmu lokali będą kwalifikowane jako "sprawy zakończone" a zatem ubieganie się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta będzie wymagało złożenia nowego wniosku. Konsekwencją takiego rozwiązania jest uchylene punktacji za okres oczekiwania w kryteriach wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo przy tworzeniu list wynajmu lokali.

#### **4. Ocena skutków regulacji**

Realizacja niniejszego projektu uchwały nie wywołuje bezpośrednio skutków finansowych w budżecie Miasta Bielska-Białej. Proponowane zmiany kładą nacisk na "uszczelnienie" systemu wsparcia mieszkaniowego udzielanego przez Miasto jak również wpisują się w założenia Strategii Rozwoju Miasta do 2030 roku w zakresie podejmowania działań ukierunkowanych na zwiększenie atrakcyjności Miasta jako miejsca do zamieszkania, nauki i pracy dla osób młodych, dla rodzin z dziećmi, a także zwiększających jego potencjał jako kulturalnego centrum Subregionu Południowego województwa śląskiego (Obszar: Życie, kierunek: 1, 3, 6).