projekt

UCHWAŁA NR XXX/…/2026

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia 26 maja 2026 roku

w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowy Dwór Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) 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 Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

2. Mieszkaniowy zasób miasta Nowy Dwór Mazowiecki służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) mieszkańcu–należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która stale zamieszkuje na obszarze gminy;

2) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);

3) dysponencie lokalami–należy przez to rozumieć Miasto Nowy Dwór Mazowiecki działające poprzez właściwy podmiot, uprawniony do wydawania skierowań do zawarcia umów najmu lokali;

4) najniższej emeryturze–należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku

Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

5) osobie bezdomnej–należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 poz. 1214 ze zm.);

6) osobie niepełnosprawnej–należy przez to rozumieć osobę z niepełnosprawnością, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913 ze zm.);

7) osobie samotnie wychowującej dziecko–należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 3 pkt 17a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1208 ze zm.);

8) osobie starszej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705);

9) rejestrze–należy przez to rozumieć opracowane elektronicznie zestawienie wniosków, obejmujące datę ich złożenia oraz przyznaną na podstawie przedłożonych dokumentów liczbę punktów;

10) liście mieszkaniowej–należy przez to rozumieć roczną listę mieszkaniową - projekt i listę ostateczną Wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, w oparciu o kryteria zawarte w załączniku nr 1 do uchwały oraz roczną listę socjalną – projekt i listę ostateczną Wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego, w oparciu o kryteria zawarte w załączniku nr 1 do uchwały;

11) samodzielnym lokalu mieszkalnym–należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 poz. 232);

12) ustawie–należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

13) wnioskodawcy–należy przez to rozumieć mieszkańca, ubiegającego się o zawarcie umowy najmu lokalu, z mieszkaniowego zasobu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki;

14) wniosku–należy przez to rozumieć dokument składany przez mieszkańca ubiegającego się o zawarcie umowy najmu na formularzu określonym przez dysponenta lokalami, wraz z załącznikami, a także innymi dokumentami, które w ocenie Wnioskodawcy mogą mieć znaczenie przy rozpatrywaniu jego wniosku np. orzeczenie o niepełnosprawności,

zaświadczenie o przebywaniu w schronisku dla bezdomnych, zaświadczenie z Ośrodka Pomocy Społecznej;

15) mieście–należy przez to rozumieć Miasto Nowy Dwór Mazowiecki;

16) KC–należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.).

§ 3.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

§ 4. Umowę najmu lokalu zawiera się niezwłocznie, po otrzymaniu skierowania do zawarcia umowy, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn leżących po stronie Wnioskodawcy uprawnionego do ubiegania się o najem lokalu, oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

§ 5.

1. Tryb rozpatrywania oraz załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu określają odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6.

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokali opiniuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 4 osób powołuje Burmistrz Miasta.

3. Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu pracy zespołu, wprowadzonego przez Burmistrza Miasta.

Rozdział 2 Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 7. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie pierwszeństwa są:

1) osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy. Umowa najmu lokalu z tymi osobami zawierana jest na czas nieoznaczony;

2) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (na przykład: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, huraganu), w stopniu uniemożliwiającym jego zamieszkiwanie;

3) osoby zamieszkujące w budynkach lub lokalach z zasobów miasta przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki, remontu, przebudowy, modernizacji lub lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 3 Kryteria wyboru osób, którym przysługuje zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 8. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta przysługuje:

1) osobom zamieszkującym na terenie Gminy Nowy Dwór Mazowiecki;

2) osobom, których miejscem zamieszkania przed skierowaniem do rodziny zastępczej, rodzinnego domu dziecka czy placówki opiekuńczo-wychowawczej było Miasto Nowy Dwór Mazowiecki;

3) osobom, którym wynajmowane są lokale - w trybie dokonywania zamiany lokali.

§ 9.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta mogą być wynajmowane:

1) Jako lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, na zasadach określonych niniejszą uchwałą, za opłatą czynszu ustalonego Zarządzeniem Burmistrza Miasta, zgodnie z warunkami wyszczególnionymi w art. 7 ust. 1 ustawy;

2) Jako lokale w ramach najmu socjalnego, na zasadach określonych w art. 23 Ustawy;

3) Jako mieszkania treningowe lub wspomagane, na zasadach określonych w art. 53 Ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Miasto odmawia zawarcia umowy najmu Wnioskodawcom, którzy złożą oświadczenie,

że posiadają tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

3. Ograniczeń w zakresie udzielania pomocy mieszkaniowej nie stosuje się do członków wspólnoty samorządowej, którzy, za zgodą dysponenta lokalami, dokonują zamiany lokali pozostających w mieszkaniowym zasobie miasta.

Rozdział 4 Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 10. Z mieszkaniowego zasobu wynajmowane są lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach Wnioskodawcom, którzy złożyli deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego osiąganych w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, gdzie dochód na jednego członka jest nie wyższy niż:

1) 216 procent najniższej emerytury-w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 150 procent najniższej emerytury-w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 11. Z mieszkaniowego zasobu wynajmowane są lokale, w ramach najmu socjalnego, Wnioskodawcom, którzy złożyli deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego osiąganych w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, gdzie dochód na jednego członka jest nie wyższy niż:

1) 108 procent najniższej emerytury-w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 75 procent najniższej emerytury-w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 12. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli ze złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego osiąganych w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wynika, że średni dochód nie przekracza:

1) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego 75% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia deklaracji w gospodarstwie jednoosobowym.

2) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia deklaracji w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5 Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 13.

1. Na wniosek osoby, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 KC, tytuł prawny do zajmowanego lokalu, może zostać przyznany, jeżeli:

1) osoba spokrewniona zamieszkiwała z najemcą i prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 ostatnich lat;

2) osoba niespokrewniona w stosunku do najemcy zamieszkiwała z nim przez okres co najmniej ostatnich 10 lat, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe, a łączna powierzchnia pokoi nie przekracza 10 m^2 na 1 członka gospodarstwa domowego bądź 20 m^2 w przypadku osób samotnych.

2. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustępie 1 jest nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Rozdział 6 Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 14. Lokal wskazywany osobie z niepełnosprawnością powinien uwzględniać potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności oraz techniczne uwarunkowania budynku, w szczególności w przedmiocie możliwości:

1) zamiany wanny na brodzik;

2) zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 15. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie

jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 7 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

§ 16. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali, jeżeli ubiegający się o zamianę posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a ważne powody zdrowotne, rodzinne, społeczne uzasadniają oddanie w najem wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany.

§ 17. Na wniosek stron posiadających tytuł prawny do lokali, z których co najmniej jeden lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu, mogą być dokonywane między tymi stronami zamiany po wyrażeniu zgody przez osoby posiadające tytuł prawny do lokali.

§ 18.

1. Zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela Burmistrz Miasta.

2. Zamiana może nastąpić wyłącznie za zgodą wszystkich osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu.

3. Zamianie nie podlegają:

1) lokale będące przedmiotem najmu socjalnego;

2) mieszkania treningowe, wspomagające.

4. Zamiana może być dokonana pod warunkiem braku zaległości finansowych wobec Miasta z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, które podlegają zamianie.

5. Miasto może inicjować zamianę lokalu na inny lokal w razie potrzeby:

1) wykwaterowania lokatora ze względu na zły stan techniczny lokalu;

2) przekwaterowania z:

a) nieruchomości objętych zamiarem zbycia przez Miasto.

b) budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne miasta.

c) lokali położonych na terenie budynków użyteczności publicznej ze względu na potrzeby

związane z realizacją zadań miasta w tych lokalach.

6. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku, gdy:

1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych lub zdrowotnych, w tym osób zamieszkujących w lokalach wspólnych oraz gdy zamiana spowoduje przegęszczenie;

2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Rozdział 8 Zasady najmu socjalnego lokalu

§ 19. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

§ 20.

1. Zawarcie umowy najmu następuje z osobami:

1) umieszczonymi na rocznej liście mieszkaniowej;

2) zakwalifikowanymi do najmu socjalnego o charakterze interwencyjnym.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu o charakterze interwencyjnym może być zawarta z osobami spełniającymi kryteria dochodowe określone w § 12, którym ze względu

na szczególnie trudną sytuację rodzinną i zdrowotną niezbędna jest pomoc mieszkaniowa, a nie może być ona udzielona na zasadach określonych w § 11.

3. Przyznanie uprawnienia do najmu socjalnego lokalu o charakterze interwencyjnym następuje w oparciu o decyzję Burmistrza Miasta, po otrzymaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 21.

1. Roczną listę mieszkaniową opracowuje Komisja Mieszkaniowa, z wykorzystaniem systemu punktacji określonego w załączniku nr 3 do uchwały.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z Wnioskodawcami, którzy uzyskali w danym roku największą liczbę punktów z uwzględnieniem puli lokali przeznaczonej na realizację tego zadania.

3. W przypadku jednakowej liczby punktów, o kolejności decyduje data złożenia wniosku.

W przypadku jednakowej daty decyduje niższy dochód gospodarstwa domowego Wnioskodawcy.

§ 22.

1. Jeśli po upływie okresu najmu socjalnego lokalu uzasadnione jest dalsze udzielanie pomocy mieszkaniowej, z dotychczasowym najemcą może zostać:

1) przedłużona umowa najmu socjalnego na dalszy czas określony, jeśli najemca spełnia kryteria określone w § 12;

2) zawarta kolejna umowa na czas oznaczony, jeśli najemca spełnia kryteria określone w §12.

§ 23. Z osobami, które zajmują lokal bez tytułu prawnego i uzyskują dochody określone w § 12 może być zawarta umowa najmu socjalnego tego lokalu.

Rozdział 9 Zasady najmu lokalu na czas nieoznaczony

§ 24. Zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom umieszczonym na rocznej liście mieszkaniowej.

§ 25.

1. Roczne listy mieszkaniowe sporządza Komisja Mieszkaniowa z wykorzystaniem systemu punktacji określonego w załączniku nr 3 do uchwały.

2. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się z Wnioskodawcami, którzy uzyskali w danym roku największą liczbę punktów w ramach puli lokali przeznaczonej na realizację tego zadania.

3. W przypadku jednakowej liczby punktów, o kolejności decyduje data złożenia wniosku. W przypadku jednakowej daty decyduje niższy dochód gospodarstwa domowego Wnioskodawcy.

4. Rozpatrując wnioski, ocenia się warunki mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego objętych wnioskiem. Jeżeli wraz z Wnioskodawcą zamieszkują osoby mające prawo do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, które złożyły na tę okoliczność oświadczenie, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w ww. lokalu.

5. Osoby, które przyjęły ofertę zawarcia umowy najmu lokalu wymagającego remontu zobowiązują się do wykonania go we własnym zakresie i na własny koszt, a w okresie jego wykonywania, nie dłuższym niż 24 miesiące od dnia zawarcia umowy, mogą zostać zwolnione z ponoszenia opłat z tytułu należnego czynszu, a jedynie są zobowiązane są do regulowania naliczonych w umowie opłat niezależnych od miasta, związanych z korzystaniem z lokalu.

6. Burmistrz Miasta wykreśla osoby z listy mieszkaniowej, które:

1) przestały spełniać kryteria, określone w rozdziale nr 3 i 4 niniejszej uchwały;

2) w dniu otrzymania oferty najmu posiadają tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, na którą to okoliczność złożyły oświadczenie;

3) dokonały zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, po umieszczeniu na liście.

7. Odmowa przyjęcia dwóch kolejno wskazanych propozycji najmu lokalu skutkuje przeniesieniem Wnioskodawcy na koniec odpowiedniej listy mieszkaniowej.

8. Wnioskodawcy umieszczeni na listach mieszkaniowych, przed złożeniem oferty zawarcia umowy najmu nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i na tę okoliczność składają oświadczenie.

Rozdział 10 Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 26.

1. Mieszkania ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej mogą być wynajmowane osobom, które złożyły wniosek o najem tych lokali na czas oznaczony.

2. Najemcami mieszkania ze wsparciem mogą być osoby zagrożone ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, które wymagają czasowego lub stałego wsparcia, a nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych uprawnień, zasobów i możliwości o ile osoby te spełniają kryteria kwalifikujące do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta określone w §10, §11, §12 uchwały.

3. Mieszkania ze wsparciem stanowią formę okresowej pomocy, w ramach której osoby przebywające w nich przygotowywane są do prowadzenia samodzielnego życia lub

funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

4. Warunki najmu i odpłatności za korzystanie z mieszkań ze wsparciem oraz kwalifikacji osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających wsparcia, ustala Burmistrz Miasta za pomocą zarządzenia.

5. Osoby, zakwalifikowane do udzielenia pomocy mieszkaniowej w formie mieszkania ze wsparciem na czas zamieszkiwania w takim lokalu podpisują kontrakt określający zasady wsparcia, dostosowane do indywidualnych potrzeb tych osób.

6. Mieszkania ze wsparciem wynajmuje się na czas oznaczony za odpłatnością stałą lub zmienną w okresie obowiązywania kontraktu, o którym mowa w ust. 5, jednak na poziomie nie wyższym niż ustalony dla mieszkaniowego zasobu miasta.

7. W społecznie uzasadnionych przypadkach mieszkania ze wsparciem mogą być wynajmowane również na czas nieoznaczony, jeśli wymagają tego cel i specyfika projektu regulującego zasady funkcjonowania mieszkania ze wsparciem.

8. Umowa najmu mieszkania ze wsparciem zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres, jeżeli najemca nadal wymaga wsparcia w prowadzeniu samodzielnego życia lub funkcjonowaniu w środowisku w integracji ze społecznością lokalną. Przepisy §10, §11, §12 stosuje się odpowiednio.

9. Po zakończeniu wsparcia dotychczasowemu najemcy mieszkania ze wsparciem, który zrealizował zawarty kontrakt i otrzymał pozytywną rekomendację zespołu prowadzącego wsparcie, może być, na jego wniosek, przedstawiona oferta zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem spełniania warunków w §10, §11, §12. Jeżeli lokal, o którym mowa w ust. 9, jest przeznaczony przez Miasto, do dalszego wynajmowania na mieszkanie ze wsparciem lub na mieszkanie wspomagane albo jest przewidziany do zamiany z inicjatywy miasta, to Miasto proponuje dotychczasowemu najemcy tego lokalu inny lokal.

§ 27.

1. Na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej niebędącej jednostką organizacyjną miasta, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej współpracującej z miastem, w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, lokale mieszkalne mogą być wynajmowane tym jednostkom,

rodzinom lub organizacjom, z przeznaczeniem na mieszkania wspomagane (w tym mieszkania chronione) oraz na realizację zadań pomocy społecznej i zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

2. Mieszkania, o których mowa w ust. 1, będą wynajmowane na czas oznaczony lub nieoznaczony.

3. Jednostki, rodziny i organizacje, o których mowa w ust. 1, otrzymują propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

4. W przypadku przyjęcia propozycji przedkłada się jednostce, rodzinie lub organizacji, o których mowa w ust. 1 ofertę zawarcia umowy wskazującej lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy oraz podstawę prawną ustalenia wysokości stawki czynszu za najem 1 m2 lokalu. Jednostki organizacyjne miasta mogą otrzymać lokale na cele określone w ust. 1 do nieodpłatnego używania na czas oznaczony lub nieoznaczony w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta.

§ 28. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom rekomendowanym przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej po zakończeniu przez te osoby udziału w programach społecznych realizowanych na zlecenie miasta, w tym w programie treningu umiejętności społecznych lub rekomendowanym przez organizacje pozarządowe współpracujące z miastem, po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu, o ile osoby te spełniają kryteria określone w §10, §11, §12, z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty dostarczenia rekomendacji.

§ 29.

1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane ofiarom przemocy domowej na podstawie rekomendacji jednostki organizacyjnej pomocy społecznej o ile ofiary przemocy domowej spełniają kryteria określone w §10, §11, §12 uchwały.

2. Umowa najmu lokalu z ofiarami przemocy domowej, o których mowa w ust. 1 może być zawarta na czas określony nie dłuższy niż 12 miesięcy.

3. Umowa najmu lokalu zawarta z ofiarą przemocy domowej na czas oznaczony może być na jej wniosek przekształcona w umowę najmu na czas nieoznaczony po uzyskaniu pozytywnej opinii jednostki organizacyjnej pomocy społecznej.

4. W przypadkach, określonych w ust. 2 i 3 nie stosuje się kryteriów, o których mowa w §10, §11, §12 uchwały.

Rozdział 11 Warunki zamieszkiwania kwalifikujące Wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 30.

1. Przez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć:

1) zamieszkiwanie w lokalach przeludnionych, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest niższa lub równa 10 m^2 na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub niższa lub równa 5m2 na osobę w gospodarstwie wieloosobowym;

2) brak podstawowych instalacji grzewczych i sanitarnych;

3) lokal nieprzystosowywany do potrzeb osób z ograniczoną mobilnością;

4) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem lub podlegających rozbiórce, jak również w lokalach podlegających przebudowie;

5) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do tego celu;

6) kontekst rodzinny Wnioskodawcy.

§ 31.

1. Na wniosek najemcy, może być mu przyznany w ramach poprawy warunków mieszkaniowych sąsiedni lokal mieszkalny w celu połączenia obu lokali.
2. Wniosek może być rozpatrzony pozytywnie w przypadku, gdy:

1) istnieje techniczna możliwość połączenia obu lokali;

2) wystąpią ważne powody zdrowotne, rodzinne lub społeczne, które najemca udokumentuje;

3) najemca nie ma zaległości w czynszu.

Rozdział 12 Przepisy końcowe

§ 32. Traci moc uchwała NR XVIII/140/2025 RADY MIEJSKIEJ w NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/…/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 26 maja 2026 roku

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

§ 1. Zasady ogólne

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez Wnioskodawcę wniosek o najem lokalu, wraz z dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez Wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Wnioski przyjmuje i rozpatruje Burmistrz Miasta.

3. Wnioski opiniuje Komisja Mieszkaniowa.

4. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem miasta realizowana jest poprzez wywieszenie na okres 30 dni w siedzibie Urzędu

oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej projektu listy mieszkaniowej,

a także sporządzonej w oparciu o projekt ostatecznej listy mieszkaniowej.

5. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, realizowana jest ponadto poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, informacji za rok poprzedni.

6. Informacja, o której mowa w ust. 5 obejmuje w szczególności dane dotyczące liczby:

1) złożonych wniosków, w tym wniosków zaopiniowanych pozytywnie i negatywnie;

2) Wnioskodawców umieszczonych na liście mieszkaniowej;

3) Wnioskodawców, którzy zrezygnowali z ubiegania się o lokal z zasobów Miasta, będących na liście mieszkaniowej.

7. Rozpatrzenie wniosku powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty jego złożenia, z zastrzeżeniem ust. 9.Wnioski złożone i nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie uchwały, powinny zostać rozpatrzone w terminie 90 dni od dnia wejścia w życie uchwały.

8. W uzasadnionych przypadkach termin na rozpatrzenie wniosków może być przedłużony o 30 dni. O przedłużeniu terminu należy zawiadomić Wnioskodawcę.

9. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań, Komisja Mieszkaniowa wzywa Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 14 dni, z pouczeniem, że nieusunięcie braków skutkować będzie odmową zawarcia umowy najmu.

10. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Burmistrza Miasta o każdej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za skutecznie doręczoną.

§ 2.Wnioski o udzielenie pomocy mieszkaniowej

1. Wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej powinien obejmować gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również osobę pozostającą z Wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i ich zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.

3. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.

4. Wniosek dotyczy osób, które zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu na podstawie prawa pochodnego, wynikającego z prawa osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę:

1) całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu. W przypadku lokali składających się z pojedynczego pomieszczenia, za powierzchnię pokoi uznaje się powierzchnię lokalu z odliczeniem 4 m2 jako równowartości pomieszczeń przynależnych;

2) małżonka i inne osoby stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa osoby ubiegającej się o udzielenie pomocy mieszkaniowej, z wyjątkiem osób przebywających w instytucjach, o których mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Uprawnienie, o którym mowa w § 9 pkt 2 niniejszej uchwały dotyczy osób:

1) przebywających w placówce lub rodzinie zastępczej przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub gdy oboje rodzice zostali pozbawieni praw rodzicielskich. Do okresu pobytu w rodzinie zastępczej zalicza się pobyt w tej rodzinie na podstawie

postanowienia sądu o powierzeniu pieczy nad małoletnim;

2) które złożyły wniosek o pomoc mieszkaniową w ciągu dwóch lat od osiągnięcia pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności

wychowanek pozostaje nadal w placówce opiekuńczo-wychowawczej, nie później niż w okresie dwóch lat od jej opuszczenia;

3) które nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom biologicznym lub osobom pełniącym funkcję spokrewnionej rodziny zastępczej.

6. Wnioski w sprawie zamiany lokalu powinny obejmować wszystkie osoby zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu wraz z Wnioskodawcą. Na okoliczność stanu zdrowia, który uzasadnia dokonanie zamiany, o której mowa w § 18 uchwały, Wnioskodawca składa oświadczenie.

§ 3.Wnioski w ramach postępowania w związku z wygaśnięciem umowy najmu zawartej na czas oznaczony

1. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu zawartej na czas oznaczony należy złożyć nie wcześniej niż trzy miesiące przed dniem wygaśnięcia umowy.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien obejmować wszystkie osoby zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu wraz z Wnioskodawcą. Wnioskiem można objąć osoby, względem których nie jest wymagana zgoda na oddanie lokalu w bezpłatne współużywanie oraz osoby, które spełniają przesłanki do wyrażenia takiej zgody.

3. Jeżeli w wyniku objęcia wnioskiem osoby prowadzącej gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby, z wyjątkiem osób przebywających w instytucjach, o których mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, powierzchnia mieszkalna lokalu stanowiącego przedmiot najmu wyniesie poniżej 5 m2 na osobę, możliwe jest zawarcie ponownej umowy najmu innego lokalu spełniającego wymogi przewidziane w ustawie.

§ 4.Wniosek

1. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez administrację budynku miejsca

zamieszkania Wnioskodawcy w zakresie struktury, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, rzutu mieszkania, wyposażenia technicznego, warunków niemieszkalnych, informacji dotyczących naruszeń porządku domowego i istniejących należności oraz wniosków o eksmisję. W przypadku uprawdopodobnienia sytuacji braku kontaktu lub konfliktu z administracją budynku, warunki techniczne w danym lokalu zostaną potwierdzone przez Komisję Mieszkaniową.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez Wnioskodawcę oświadczenia o:

1) stanie osobowym gospodarstwa domowego obejmującego współmałżonka i inne osoby stale z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby, z wyjątkiem osób przebywających w instytucjach, o których mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;

2) posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

3) zapoznaniu się z informacją o przetwarzaniu danych osobowych.

3. Wnioskodawca może zastrzec, że wszelkie oświadczenia i podpisy będą składane przez niego osobiście.

§ 5.Środki służące weryfikacji wniosku

1. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 4 Komisja Mieszkaniowa wzywa Wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

2. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Komisja Mieszkaniowa może wezwać osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu do:

1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dowodów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez Wnioskodawcę;

2) złożenia ustnych wyjaśnień na posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej.

§ 6.Merytoryczna weryfikacja

1. Weryfikacja wniosku oparta jest o informacje pozostające w dyspozycji Komisji

Mieszkaniowej, dane uzyskane z systemów informatycznych miasta lub starostw powiatowych, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości.

2. Weryfikacja polega na stwierdzeniu czy Wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.

3. Złożenie przez Wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odmową zawarcia umowy najmu.

4. W przypadku stwierdzenia przez Komisję Mieszkaniową braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej Wnioskodawca jest o tym zawiadamiany na piśmie.

§ 7.Weryfikacja dochodu

1. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmują dochody wszystkich osób objętych wnioskiem z zastrzeżeniem ust 3.

2. Podstawą weryfikacji dochodu są deklaracja, o której mowa w art. 21 b ustawy o ochronie prawo lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego wraz z dokumentami dostarczone przez Wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu.

3. Dochody muszą być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodki Pomocy Społecznej.

4. W przypadkach najmu lokalu weryfikacja i rozliczenie dochodu osoby, o której mowa w ust. 2, obejmuje również małżonka i inne osoby stale zamieszkujące i gospodarujące z osobą ubiegającą się o zawarcie umowy najmu, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby, z wyjątkiem osób przebywających w instytucjach, o których mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/…/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 26 maja 2026 roku

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

§ 1. Sporządzanie list mieszkaniowych

1. Pozytywna weryfikacja wniosku stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list mieszkaniowych i nie stanowi dla Wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Wnioski mogą być składane w każdym roku, w którym przystąpiono do sporządzania list mieszkaniowych.

3. Na podstawie złożonych wniosków sporządzany jest rejestr osób ubiegających się o lokal z zasobów Miasta.

4. Ocena czy Wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania mu pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu, będzie dokonywana podczas weryfikacji wniosku.

5. Ocena, o której mowa w ust. 4 będzie dokonywana między innymi w formie przyznawania odpowiedniej punktacji w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

6. W wypadku uzyskania przez Wnioskodawców równej ilości punktów, o kolejności umieszczenia na wykazie oraz projekcie listy mieszkaniowej decyduje wcześniejsza data złożenia wniosku, w przypadku jednakowej daty, decyduje niższy dochód gospodarstwa domowego Wnioskodawcy.

7. Listy mieszkaniowe tworzone będą nie częściej niż raz w roku kalendarzowym.

8. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych decyduje Burmistrz Miasta.

9. Lista osób może podlegać weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego. Weryfikacja polega na aktualizacji informacji mających wpływ na spełnienie kryteriów do udzielenia pomocy mieszkaniowej. Osoby te wzywa się do przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

10. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu, umieszczone na listach mieszkaniowych, mają obowiązek przekazywać Komisji Mieszkaniowej poprzez Urząd Miejski w Nowym Dworze Mazowieckim informacje dotyczące zmiany w strukturze ich gospodarstwa domowego, zmiany adresu lub zmiany stanu posiadania, mające wpływ na możliwość zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Nieprzekazanie danych lub przekazanie danych nieprawdziwych skutkuje odmową zawarcia umowy najmu.

11. W przypadku zmiany sytuacji osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub osób objętych wnioskiem, wchodzących w skład gospodarstwa domowego, skutkującej niespełnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą, odmawia się zawarcia umowy najmu.

12. Ocena warunków socjalno–mieszkaniowych wymaga zbadania sytuacji wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu. Warunki socjalno–mieszkaniowe tych osób oceniane są na podstawie informacji posiadanych przez Miasto oraz dostarczonej dokumentacji. W przypadku wątpliwości Komisja Mieszkaniowa może przeprowadzić wizję lokalową w miejscu zamieszkiwania.

§ 2. Projekty list mieszkaniowych, zastrzeżenia, ostateczne listy mieszkaniowe

1. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych tworzone są projekty list mieszkaniowych.

2. Projektem list mieszkaniowych są objęte osoby, które w wyniku dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały największą ilość punktów.

3. Projekty list mieszkaniowych przyjmowane są zarządzeniem Burmistrza Miasta.

4. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta.

5. W zarządzeniu, o którym mowa w § 2 ust. 3 wskazany będzie termin i miejsce składania zastrzeżeń do proponowanej oceny warunków socjalno–mieszkaniowych.

6. Zastrzeżenia podlegają rozpatrzeniu przez Komisję Mieszkaniową.

7. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń Burmistrz Miasta ustala w drodze zarządzenia ostateczne listy mieszkaniowe.

8. Ostateczne listy mieszkaniowe są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu

w siedzibie Urzędu Miasta oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta.

§ 3. Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych

1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu, z wyjątkiem lokali uzyskanych w trybie zamiany.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonych niniejszą uchwałą.

3. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje w szczególności w przypadku:

1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

2) następczego braku spełniania kryteriów stanowiących podstawę umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej;

4. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje poprzez wykreślenie z listy mieszkaniowej w drodze stosownej zmiany zarządzenia Burmistrza Miasta.

5. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków umieszczonych na ostatecznej liście mieszkaniowej lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu.

§ 4. Propozycja zawarcia umowy najmu

1. Realizacja ostatecznych list mieszkaniowych poprzez przedstawienie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu odbywa się zgodnie z kolejnością ustaloną na tej liście z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.

2. Proponowany lokal powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie Wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji, z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu oraz inne choroby.

3. Proponowany lokal może zostać dostosowany do lokalizacji preferowanej przez Wnioskodawcę. W przypadku, gdy wśród pustostanów znajdujących się w dyspozycji dysponenta lokalami, w momencie przedstawiania propozycji nie ma lokalu w preferowanej lokalizacji, przedstawiona propozycja pociąga za sobą konsekwencje określone w następnych

ustępach.

4. Każda propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest rejestrowana przez Komisję Mieszkaniową.

5. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

1) pisemne oświadczenie Wnioskodawcy lub jego małżonka;

2) notatkę służbową spisaną przez co najmniej dwóch pracowników-instytucji odpowiedzialnych za okazanie lokalu znajdujących się w obecności Wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;

3) upływ terminu przedstawionej w skierowaniu propozycji;

4) upływ terminu zgodnie z § 4 uchwały.

6. Skierowanie powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach nieusprawiedliwionego braku reakcji.

7. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu.

8. Propozycje zawarcia umowy najmu lokalu przedstawiane są zgodnie z kolejnością na liście mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że warunkiem przedstawienia propozycji jest dysponowanie przez Gminę lokalem odpowiadającym potrzebom gospodarstwa domowego oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

9. W przypadku braku odpowiedniego lokalu dla osoby znajdującej się wyżej na liście mieszkaniowej, dopuszcza się przedstawienie propozycji kolejnej osobie z listy, dla której miasto dysponuje odpowiednim lokalem.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/…/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno–mieszkaniowych

Lp.	**Okoliczności podlegające ocenie**	**Kryteria oceny**	**Punktacja**	**Objaśnienie**
1.	**Status mieszkaniowy Wnioskodawcy – brak tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości**	**Bezdomność lub przebywanie w schronisku***	8 pkt	*Punkty w kryteriach oceny nie sumują się.
		Mieszkanie w lokalu z decyzją inspektora budowlanego o konieczności opuszczenia (zły stan techniczny, zagrożenie życia/zdrowia) *	8 pkt	
		Zamieszkiwanie tymczasowe u rodziny lub znajomych (brak tytułu prawnego do lokalu) *	6 pkt	
		Wynajem mieszkania prywatnego, gdzie koszty stanowią ponad 50% dochodu gospodarstwa*	4 pkt	
2.	**Trudne warunki lokalowe Wnioskodawcy**	**Przeludnienie (powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego):** **Gospodarstwo jednoosobowe** – do 10 m² na osobę **Gospodarstwo wieloosobowe** – do 5 m² na osobę	8 pkt	Nie dotyczy mieszkań chronionych, treningowych, schronisk, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka i placówek opiekuńczo-wychowawczych, hoteli, DPS-ów, altan na Rodzinnych Ogródkach Działkowych, zakładów karnych i aresztów śledczych oraz części lokali zajmowanych na podstawie umowy użyczenia.
		Brak podstawowych instalacji grzewczych i sanitarnych (CO z sieci miejskiej/ciepła woda z sieci miejskiej lub	1 - 4 pkt	1 punkt za brak każdego z elementów.

Lp.	**Okoliczności podlegające ocenie**	**Kryteria oceny**	**Punktacja**	**Objaśnienie**
		termy/wanna lub prysznic/WC)		
		Lokal nieprzystosowany do potrzeb osób z ograniczoną mobilnością (w tym osoby starsze / z niepełnosprawnościami)	2 pkt	
3.	**Kontekst rodzinny Wnioskodawcy**	**Rodziny wielodzietne** (3 lub więcej dzieci na utrzymaniu) *	6 pkt	*Punkty w kryteriach oceny nie sumują się.
		Samotne rodzicielstwo (wychowywanie dzieci w pojedynkę) *	5 pkt	
		4 i więcej osób w gospodarstwie domowym: *	3 pkt	
		2 – 3 osoby w gospodarstwie domowym: *	2 pkt	
		1 osoba w gospodarstwie domowym: *	1 pkt	
4.	**Wnioskodawca lub osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, które ukończyły lub ukończą 60 rok życia w roku, w którym składany jest wniosek**	**Osoba mieszkająca samotnie w mieszkaniu niebędącym jej własnością**	8 pkt	*W kryterium oceny nalicza się dodatkowo po 2 punkty, za każdą dodatkową osobę objętą wnioskiem, która ukończyła 60 rok życia.
		Małżeństwo mieszkające samotnie, nawet gdy jedno z małżonków ma mniej niż 60 lat w mieszkaniu niebędącym ich własnością	4 pkt	

Lp.	**Okoliczności podlegające ocenie**	**Kryteria oceny**	**Punktacja**	**Objaśnienie**
		Osoba mieszkająca wspólnie z innymi członkami rodziny lub osobami niespokrewnionymi*	2 pkt	
5.	**Wnioskodawca – pełnoletni wychowanek opuszczający rodzinną formę pieczy zastępczej (rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka) / instytucjonalną formę pieczy zastępczej (placówki opiekuńczo-wychowawcze)**	**W przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu**	10 pkt	Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego przez dyrektora placówki (w przypadku pieczy instytucjonalnej) lub koordynatora pieczy zastępczej (w przypadku rodzin zastępczych). Punkty naliczane są w przypadku, gdy Wnioskodawca opuścił pieczę zastępczą w roku, w którym składany jest wniosek lub w okresie 24 miesięcy poprzedzających rok, w którym składany jest wniosek.
		W przypadku ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony	5 pkt	
6.	**Sytuacja życiowa związana ze stanem zdrowia**	**W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba**, **która nie ukończyła 16 lat** z orzeczoną niepełnosprawnością określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U z 2024 r. poz. 44)	4 pkt	*****Punktacja z całości kryterium oceny „Sytuacja zdrowotna i niepełnosprawność" sumuje się, w przypadku, gdy w składzie osób wspólnie zamieszkujących z Wnioskodawcą jest więcej niż jedna osoba lub dziecko niepełnosprawne.

Lp.	**Okoliczności podlegające ocenie**	**Kryteria oceny**	**Punktacja**	**Objaśnienie**
		W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba powyżej 16. Roku życia z orzeczonym znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych	4 pkt	
7.	**Wcześniejsze ubieganie się Wnioskodawcy o najem lokalu**	**Nieprzerwany okres oczekiwania Wnioskodawcy** o najem lokalu	1 – 10 pkt	Za każdy pełny rok oczekiwania nalicza się 1 punkt. Nie więcej niż 10.
8.	**Odprowadzanie podatku na rzecz miasta Nowy Dwór Mazowiecki**	**Posiadanie Nowodworskiej Karty Podatnika**	1 pkt	Nalicza się po 1 punkcie za każdego podatnika ujętego we wniosku posiadającego aktywną Nowodworską Kartę Podatnika.

Uzasadnienie

Projekt uchwały został stworzony w oparciu o propozycje zmian do Uchwały Nr XVIII/140/2025 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 kwietnia 2025 r., w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Przedmiotowe zmiany uchwały wynikają z dotychczasowych prac Komisji Mieszkaniowej, aktualnej sytuacji gospodarowania mieniem komunalnym oraz konsultacji z działem prawnym.

Zakres istotnych zmian w projekcie uchwały dotyczy:

- możliwości przedstawienia propozycji najmu lokalu kolejnej osobie z listy mieszkaniowej w przypadku braku odpowiedniego lokalu dla osoby znajdującej się wyżej na liście;
- wprowadzenia zapisów o możliwości zamiany tylko w przypadku braku zaległości finansowych wobec Miasta Nowy Dwór Mazowiecki;
- zmiany w kwalifikacji punktowej w zakresie pozycji nr 8 tabeli – w opinii Komisji Mieszkaniowej należy wzmocnić faktyczną sytuację życiową wnioskodawcy (ujętą w załączniku nr 3), która uzasadnia przyznanie mieszkania.

Powyższe zmiany mają na celu usprawnienie procesu związanego z wynajmowaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, zamianą lokali oraz innych merytorycznych zmian, o charakterze redakcyjnym w tym poprawy omyłek pisarskich, które stwierdzono w trakcie wykonywanych zadań przez pracowników merytorycznych oraz Komisję Mieszkaniową. W ocenie sporządzających projekt uchwały zasadnym jest wprowadzenie zaproponowanych zmian poprzez jej uchwalenie.