

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia "Zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025, poz. 1153, poz.1436, Dz. U. z 2026 r. poz. 252) 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) uchwała się co następuje:

§ 1.

Rozdział 7 otrzymuje brzmienie:

"Rozdział 7. Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły z mocy ustawy w stosunek najmu po śmierci najemcy.

§ 11. 1. W razie śmierci najemcy, umowa najmu może być zawarta z:

- 1) wstępnymi, zstępnymi;
- 2) rodzeństwem;
- 3) synową, zięciem, teściową, teściem;
- 4) osobami przyjętymi na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu;
- 5) osobami uprawnionymi do zamieszkania na podstawie wskazania Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka.

2. Osoby, o których mowa w ust.1, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli zamieszkiwały w lokalu wspólnie z najemcą nieprzerwanie przez co najmniej 12 miesięcy w okresie ostatnich 36 miesięcy przed śmiercią najemcy, spełniają kryteria dochodowe określone w rozdziale 2 i nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

3. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu, osoby, o których mowa w ust. 1, winny opuścić lokal w terminie 3 miesięcy od daty śmierci głównego najemcy."

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Ostrów
Mazowiecka

Tomasz Koczara

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka,,

Celem zmiany zasad postępowania w stosunku do osób, które mogłyby wstąpić w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy jest zapewnienie stabilizacji mieszkaniowej osobom, które faktycznie zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci. Uchwała wprowadza szeroki katalog osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, co ma na celu:

1.**Ochronę ciągłości zamieszkania** – zapobieżenie sytuacjom, w których osoby bliskie zmarłego najemcy, mimo wieloletniego zamieszkiwania w lokalu, byłyby zmuszone do jego opuszczenia.

2.**Uwzględnienie więzi rodzinnych i faktycznych** – katalog obejmuje nie tylko małżonka, dzieci czy rodziców, ale także inne osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym,

3.**Realizację zasady równego traktowania** – uchwała eliminuje nadmierne ograniczenia formalne, które mogłyby prowadzić do nierównego traktowania osób faktycznie związanych z gospodarstwem domowym najemcy.

4.**Zgodność z przepisami prawa** – regulacja jest spójna z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także uwzględnia orzecznictwo sądów administracyjnych w zakresie dopuszczalności rozszerzenia katalogu osób uprawnionych w drodze uchwały rady gminy.

5.**Względy społeczne i demograficzne** – uchwała odpowiada na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa mieszkaniowego osobom starszym, samotnym oraz rodzinom w trudnej sytuacji życiowej.

Przyjęcie uchwały pozwoli Miastu na bardziej elastyczne zarządzanie zasobem mieszkaniowym, przy jednoczesnym zachowaniu kontroli nad jego wykorzystaniem i zapewnieniu, że lokale będą zajmowane przez osoby faktycznie z nimi związane.