



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 8 czerwca 2020 r.

Poz. 6376

### UCHWAŁA NR 139/XVII/2020 RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA

z dnia 28 maja 2020 r.

#### **w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Rady Miasta Podkowy Leśnej nr 143/XXXIII/2009 z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowy Leśnej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 31 grudnia 2009 r. Nr 222 poz. 7090).

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Podkowa Leśna

**Michał Gołąb**

Załącznik do uchwały Nr 139/XVII/2020  
Rady Miasta Podkowa Leśna  
z dnia 28 maja 2020 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna**

### **Rozdział 1. Zasady ogólne**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Podkowa Leśna jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej.

§ 2. 1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkowa Leśna.

2. Wynajęcie lokalu osobie spoza terenu Miasta Podkowa Leśna może nastąpić tylko w ramach zamiany lokalu mieszkalnego lub w związku z wykonywaną pracą w jednostkach organizacyjnych Miasta Podkowa Leśna.

3. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) Burmistrz – Burmistrz Miasta Podkowa Leśna;
- 2) deklaracja – deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o której mowa w art. 21b ust. 2 Ustawy,
- 3) dochód – suma wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, ustalonych zgodnie z przepisami art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2133 z późn. zm.);
- 4) gospodarstwo domowe – gospodarstwo prowadzone przez osoby stale w nim razem zamieszkujące;
- 5) kwota najniższej emerytury – kwota ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązująca w dniu rozpatrzenia wniosku;
- 6) lokal – lokal w rozumieniu przepisów Ustawy;
- 7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu przepisów Ustawy;
- 8) Miasto – Miasto Podkowa Leśna;
- 9) mieszkaniowy zasób Miasta – mieszkaniowy zasób w rozumieniu Ustawy;
- 10) tymczasowe pomieszczenie – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu przepisów Ustawy;
- 11) Uchwała – niniejsza uchwała;
- 12) Ustawa - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

### **Rozdział 2.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 3. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego, w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta, może być zawarta, na czas nieoznaczony, gdy średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, przedstawiona w deklaracji załączonej do wniosku, nie przekracza:

- 1) 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu, w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta, może być zawarta na czas oznaczony, gdy średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, przedstawiona w deklaracji załączonej do wniosku, nie przekracza:

- 1) 115% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 85% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Na wniosek najemcy, Miasto może udzielić obniżki czynszu najmu przy zastosowaniu kryteriów dochodowych opisanych w ust. 2.

2. Czynsz najmu może zostać obniżony w przypadku gdy średnia miesięczna wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji załączonej do wniosku o obniżkę czynszu:

- 1) dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony:
  - a) dla gospodarstw jednoosobowych - nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury;
  - b) dla gospodarstw wieloosobowych - nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury.
- 2) dla najmu socjalnego lokali:
  - a) dla gospodarstw jednoosobowych - nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury;
  - b) dla gospodarstw wieloosobowych - nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.

3. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy począwszy od następnego miesiąca po pozytywnie rozpatrzonym wniosku o obniżkę czynszu.

§ 5. 1. Uprawnione, do zawarcia umowy najmu lokalu, w mieszkaniowym zasobie Miasta, na czas nieoznaczony, są osoby, objęte wnioskiem, które spełniają łącznie poniższe kryteria (każda z tych osób):

- 1) są członkami wspólnoty Miasta,
- 2) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) nie są właścicielami ani współwłaścicielami lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) spełniają kryterium dochodowe opisane w niniejszym Rozdziale.

2. Uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w mieszkaniowym zasobie Miasta, są osoby, objęte wnioskiem, które spełniają łącznie poniższe kryteria (każda z tych osób):

- 1) są członkami wspólnoty Mieszkaniowej,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
- 3) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) spełniają kryterium dochodowe opisane w niniejszym Rozdziale.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, w mieszkaniowym zasobie Miasta, przysługuje osobom:

- 1) których dotychczas zajmowany lokal, na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, uległ zniszczeniu w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w Rozdziale 2;
- 2) które nabyły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu (nie ma zastosowania kryterium dochodowe wskazane w § 3 ust. 2);
- 3) które opuściły, w okresie 2 ostatnich lat, dom dziecka, inną placówkę wychowawczo-opiekuńczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie mają możliwości zamieszkania w swoim domu rodzinnym;

- 4) które posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i w stosunku do których stwierdzono znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności; Wymagane jest aby osoby te przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta;
- 5) które są ofiarami przemocy w rodzinie, co potwierdzone jest niebieską kartą lub prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 6) które podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbiórki pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w Rozdziale 2;
- 7) które uprzednio miały zawarte umowy najmu socjalnego lokalu a których dochody wzrosły ponad kryterium dochodowe umożliwiające przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu ale nie przekraczają kryterium dochodowego umożliwiającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i nie są właścicielem ani współwłaścicielem zabudowanej lub niezabudowanej nieruchomości (dotyczy to każdego z członków gospodarstwa domowego).

§ 7. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na maksymalny okres 12 miesięcy z możliwością jej przedłużenia w przypadkach uzasadniających dalsze jego przedłużenie.

2. Po upływie okresu na jaki zawarta została umowa najmu socjalnego lokalu, na wniosek najemcy może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria opisane w Rozdziale 2.

3. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu socjalnego lokalu gdy:

- 1) lokal zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni lokalu,
- 2) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba objęta wnioskiem wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie, na stałe w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (pokoi);
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi na położenie (piętro), wielkość lub też wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób z nim wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub innych schorzeń.

#### **Rozdział 5.**

##### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 9. 1. Zamiana lokali odbywa się w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta lub pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a osobami fizycznymi zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Zamiana lokali wymaga pisemnej zgody najemców na dokonanie zamiany i pisemnej zgody właściciela lokalu na jej dokonanie oraz pisemnego zaświadczenia właściciela lokalu o braku zaległości w opłatach.

3. Miasto może dokonać zamiany lokalu na inny lokal w swoim zasobie w następujących wypadkach:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową,
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb.

## Rozdział 6. Zasady składania wniosków o najem lokali

**§ 10. 1.** Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta składa w Urzędzie Miasta wniosek o najem lokalu.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy, miejsce aktualnego zamieszkania i zameldowania,
- 2) informacje o stanie rodzinnym wnioskodawcy (wiek, stopień pokrewieństwa),
- 3) określenie obecnych warunków lokalowych,
- 4) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 5) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 6) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. W pierwszej kolejności złożone wnioski będą weryfikowane pod względem formalno- prawnym przez pracownika Referatu Infrastruktury Komunalnej i Zamówień Publicznych.

4. Wnioski opiniowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną w drodze zarządzenia przez Burmistrza Miasta, która sprawuje społeczną kontrolę w sprawach dotyczących wynajmowania lokali i jest organem opiniodawczym.

5. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej w ilości od 3 do 4 powołuje się spośród radnych (do 2), przedstawicieli mieszkańców (1) oraz osób, które w ramach wykonywania swoich obowiązków wykonują zadania dotyczące pomocy społecznej (1).

6. Wnioski spełniające kryteria określone w uchwale są kwalifikowane punktowo, zgodnie z kryteriami określonym w poniższej tabeli:

L.P.	KRYTERIUM	OPIS	LICZBA PUNKTÓW	UWAGI
1.	Stan rodziny	za każde uczące się dziecko do 24 r. ż.	<b>5</b>	wymagane jest zaświadczenie ze szkoły lub uczelni, w przypadku dzieci, które ukończyły 18 lat
		ofiary przemocy	<b>10</b>	prawomocny wyrok lub niebieska karta
2.	Dochód w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie jednoosobowym przedstawiony w dołączonej do wniosku deklaracji	dochód poniżej 120 % najniższej emerytury	<b>10</b>	deklaracja
3.	Dochód w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym przedstawiony w deklaracji dołączonej do wniosku	dochód poniżej 100% najniższej emerytury	<b>10</b>	deklaracja

4.	Zamieszkiwanie na terenie gminy Miasto Podkowa Leśna	5 lat lub powyżej z zameldowaniem	<b>10</b>	wymagany jest dowód potwierdzający, fakt zamieszkiwania na terenie Miasta Podkowa Leśna. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		5 lat lub powyżej bez zameldowania	<b>5</b>	
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób ujętych we wniosku	Wnioskodawca lub członkowie gospodarstwa domowego zgłoszeni do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą: będącymi osobami niepełnosprawnymi: a) w stopniu znacznym	<b>20</b>	wymagane jest prawomocne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, lub aktualne zaświadczenie z ZUS. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		b) w stopniu umiarkowanym	<b>15</b>	
		c) w stopniu lekkim	<b>10</b>	
6.	Zajmowana powierzchnia pokoi na 1 członka gospodarstwa domowego	poniżej 3,0 m <sup>2</sup> na osobę	<b>15</b>	dane należy potwierdzić u właściciela lub zarządcy lokalu, domu.
		od 3,0 m <sup>2</sup> - 5,0 m <sup>2</sup> na osobę	<b>10</b>	
		d 5,01 m <sup>2</sup> - 7,00 m <sup>2</sup> na osobę	<b>5</b>	
7.	Okres oczekiwania	powyżej 3 lat	<b>10</b>	liczony od momentu złożenia wniosku
8.	Warunki lokalowe	Budynek wyłączony z użytkowania	<b>20</b>	należy dostarczyć prawomocną decyzję PINB
9.	Rozliczanie się z podatku w Urzędzie Skarbowym w Grodzisku Mazowieckim	Rozliczanie się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Grodzisku Mazowieckim	<b>10</b>	na podstawie zaświadczenia z Urzędu Skarbowego w Grodzisku Mazowieckim

7. Wnioski, które zostały pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zostają umieszczane na projekcie listy wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu.

8. Lista wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu wywieszana jest na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta, na okres 30 dni, z informacją o możliwości składania zastrzeżeń.

9. Na podstawie złożonych wniosków i przedstawionego przez Społeczną Komisję Mieszkaniową projektu listy (ust.7), Burmistrz, w terminie do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego, zatwierdza wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz wykaz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu w roku następnym.

10. Okres oczekiwania na wynajęcie lokalu liczy się od dnia złożenia wniosku spełniającego kryteria określone niniejszą uchwałą.

11. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania o każdej zmianie jego sytuacji mieszkaniowej, materialnej, rodzinnej i bytowej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

**§ 13. 1.** Umowę najmu lokalu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę, może zostać zawarta jeżeli osoba ta spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) po śmierci najemcy nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 kodeksu cywilnego,
- 2) zamieszkiwała wspólnie z najemcą, przez okres co najmniej 5 ostatnich lat, do chwili jego śmierci,
- 3) jest osobą pełnoletnią i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.

2. Zawarcie umowy najmu może nastąpić pod warunkiem, że nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 kodeksu cywilnego.

3. Osoba, opisana w § 1, ubiegająca się o najem tego lokalu zobowiązana jest do złożenia wniosku według postanowień uchwały.

### **Rozdział 8.**

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

§ 14. 1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych;
- 3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

2. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

3. 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 9.**

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

§ 15. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminnego mogą zostać przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Na wniosek jednostki samorządu terytorialnego, Burmistrz może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu jednostce samorządu terytorialnego na wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1 zostanie określony przez Burmistrza w zarządzeniu

4. Ilość lokali przeznaczonych na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 zostanie określona w uchwale Rady Miasta Podkowa Leśna, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy.

### **Rozdział 10.**

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

§ 16. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego rodzinom składającym wniosek o najem lokalu, których gospodarstwo domowe liczy 6 i więcej osób.

2. Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być wykorzystywane jako mieszkania chronione lub przeznaczane na placówki opiekuńczo – wychowawcze i przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom gminy lub oddawane w najem albo użyczenie podmiotom zewnętrznym w celu realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

§ 17. 1. Osoby wpisane na listę wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzoną według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list, opisanych w zdaniu pierwszym, odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Osoby, które zostały zakwalifikowane do wskazania innego lokalu według dotychczasowych przepisów, zachowują to uprawnienie. Realizacja powyższego uprawnienia odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

3. Do spraw wszczętych, niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Podkowa Leśna

**Michał Gołąb**