

Projekt

z dnia 5 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 2021 r.

NR

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkanioowego zasobu miasta**

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611 i Dz. U. z 2021 r. poz. 11) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) - uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mińsk Mazowiecki, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych oraz uzupełniającej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych, sporządzonych według dotychczasowych przepisów zachowują uprawnienie do zawarcia umów najmu do dnia ustalenia nowych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu. Realizacja uprawnień odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi niniejszą uchwałą.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXXIII.313.2017 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 18 września 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 8048 i 12479 oraz z 2019 r. 5421 i 12942).

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Mińsk Mazowiecki
z dnia.....2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mińsk Mazowiecki

Rozdział 1.

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

1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza 210 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie domowym wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. Lokale w ramach najmu socjalnego lokali mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza 170 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 140 % tej kwoty w gospodarstwie domowym wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
4. Wysokość dochodu, o którym mowa w pkt. 1 –3 określa się zgodnie z zasadami przyjętymi dla ustalania prawa do dodatku mieszkaniowego.
5. Burmistrz Miasta w uzasadnionych przypadkach bez względu na wysokość dochodu może wyrazić zgodę na najem dodatkowego sąsiedniego lokalu bądź jego części.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

6. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, w lokalach o niskim standardzie lub złym stanie technicznym. Badając warunki mieszkaniowe bierze się pod uwagę:

- 1) czy obecne mieszkanie wnioskodawcy jest samodzielne;
- 2) powierzchnię lokalu przypadającą na jedną osobę;
- 3) wyposażenie i stan techniczny lokalu.

Rozdział 3.

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

7. Umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta w pierwszej kolejności zawiera się z mieszkańcami miasta Mińsk Mazowiecki.

8. Bez względu na wysokość dochodu i dotychczasowe warunki zamieszkiwania, umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali mogą być zawierane w pierwszej kolejności z osobami:

- 1) pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) zamieniającymi się lokalami między sobą lub opróżniającymi zajmowany lokal w zamian za lokal dostarczony;
- 3) zakwalifikowanymi przez Burmistrza Miasta do dokonywania na własny koszt remontu zniszczonego lokalu, przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne;
- 4) pozostałymi w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 5) mieszkającymi w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę, jeżeli zostanie opróżniona część tego lokalu;
- 6) innymi, dla których ze względu na potrzeby lub interes miasta, najem lokalu jest zasadny, w szczególności mieszkającymi dotychczas w budynku komunalnym bądź w innym budynku na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, przeznaczonym do rozbiórki, zbycia, przebudowy lub nadbudowy;
- 7) zobowiązanymi do opróżnienia lokalu dotychczas zajmowanego na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;
- 8) bezdomnymi;
- 9) opuszczającymi w wyniku osiągnięcia pełnoletności domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka.

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

9. Zamiana lokali między osobami, z których choć jedna znajduje się w mieszkaniowym zasobie miasta wymaga zgody Burmistrza Miasta.

10. Najemcy mogą dokonać wzajemnej zamiany lokali wchodzących w skład zasobowego zasobu miasta w razie spełnienia następujących warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) braku zadłużenia w opłatach za lokal;

11. Burmistrz Miasta może zaproponować zamianę lokalu na inny wolny lokal z uwagi na:

- 1) przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego lub modernizacji;
- 2) konieczność przeprowadzenia rozbiórki budynku;
- 3) uznanie lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, nie spełniający wymogów zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065);
- 4) wystąpienia katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej;
- 5) zaistnienia ważnych potrzeb miasta, względów społecznych lub zdrowotnych najemców.

12. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy lub jest proponowana przez miasto.

Rozdział 5.

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

13. Podstawą rozpatrzenia sprawy o najem lokalu mieszkalnego z zasobu miasta Mińsk Mazowiecki jest złożony przez osobę zainteresowaną pisemny wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

14. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria opisane w niniejszej uchwale.

15. O przystąpieniu do sporządzenia projektu listy Dyrektor Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim informuje poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz w siedzibie Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim, określając termin składania wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali.

16. Przy opracowaniu projektu listy brane są pod uwagę wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym najmu socjalnego lokalu, złożone w terminie określonym w ogłoszeniu. Wzór wniosku ustala Burmistrz Miasta.

17. Dyrektor Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali.

18. Przed sporządzeniem projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali, Dyrektor Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim zasięga opinii Komisji Mieszkaniowej w zakresie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.

19. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali, podaje się do publicznej wiadomości przez okres jednego miesiąca w siedzibie Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim oraz Urzędu Miasta wraz z informacją o możliwości i terminie składania zastrzeżeń do Burmistrza Miasta, w tym samym terminie.

20. Zastrzeżenia do projektu listy wnosi się do Burmistrza Miasta za pośrednictwem Dyrektora Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim. Dyrektor Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim opiniuje wniesione zastrzeżenia po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej i przekazuje Burmistrzowi Miasta w celu rozpatrzenia. O sposobie załatwienia wniesionych zastrzeżeń zawiadamia się zainteresowanych.

21. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, o których mowa w pkt. 20, Burmistrz Miasta ustala listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali. Listę podaje się do wiadomości publicznej w siedzibie Urzędu Miasta oraz Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim.

22. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali oraz uzupełniająca lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali przestają obowiązywać z chwilą ustalenia przez Burmistrza Miasta nowej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali. Osoby umieszczone na dotychczasowych listach, które nie otrzymały propozycji zawarcia umowy najmu lokalu umieszcza się na nowo sporządzanej liście.

23. W każdym roku kalendarzowym sporządza się uzupełniającą listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali. Przy opracowywaniu uzupełniającej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali w danym roku kalendarzowym bierze się pod uwagę wnioski złożone w sierpniu danego roku. Przepisy pkt. 13-21 stosuje się odpowiednio.

24. Umowa najmu lokalu może być zawarta z osobą umieszczoną na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali lub uzupełniającej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali, spełniającą kryteria określone niniejszą uchwałą. Spełnienie kryteriów ustala się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień skierowania do zawarcia umowy najmu, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o warunkach zamieszkiwania składanego przez osobę umieszczoną na liście lub uzupełniającej liście. Oświadczenia te są składane w Zarządzie Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim przed otrzymaniem skierowania do zawarcia umowy najmu.

25. W celu realizacji listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali lub uzupełniającej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali, Burmistrz Miasta przedstawia propozycję zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu. Propozycja zawarcia umowy najmu lokalu wiąże strony przez okres jednego miesiąca od dnia jej doręczenia osobie uprawnionej. Po upływie tego terminu propozycja traci ważność.

26. Dwukrotne nieuzasadnione nie przyjęcie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje skreśleniem z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali lub z uzupełniającej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali.

27. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje wskutek:

- 1) złożenia pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę;
- 2) upływu terminu związania przedstawioną propozycją.

28. Osoba umieszczona na liście zostaje pouczona o konsekwencjach odmowy określonych w pkt. 27 w drugiej propozycji zawarcia umowy najmu.

29. Przepisów pkt. 13-24 nie stosuje się do osób wymienionych w pkt. 5 i 8, a także do osób, z którymi Burmistrz Miasta postanowił przedłużyć umowy najmu socjalnego lokalu.

30. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Miasta, która działa na następujących zasadach:

- 1) pracami Komisji kieruje przewodniczący wybrany przez Komisję spośród jej członków;
- 2) posiedzenia Komisji odbywają się z częstotliwością wynikającą z potrzeb;
- 3) postanowienia Komisji podejmowane są w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 50 % składu Komisji;
- 4) z posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół.

31. Co 5 lat Dyrektor Zarządu Gospodarki Komunalnej weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu.

Rozdział 6.

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

32. Umowa najmu lokalu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) nie zamieszkał w Mińsku Mazowieckim;
- 2) zamieszkał w Mińsku Mazowieckim w charakterze lokatora lub właściciela lokalu, a powierzchnia pokoi lokalu nie zapewnia co najmniej 10 m² na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu wraz z osobami pozostawionymi w lokalu opuszczonym przez najemcę;
- 3) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego;
- 4) zamieszkał w Mińsku Mazowieckim w charakterze innym niż lokator lub właściciel lokalu.

33. Umowa najmu lokalu z osobą, która nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy może być zawarta, jeżeli osoba ta mieszkała wspólnie z najemcą, przez co najmniej 2 lata do chwili śmierci najemcy.

Rozdział 7.

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

34. W zasobie mieszkaniowym w miarę potrzeb i możliwości wydzielą się lokale przeznaczone do wskazywania dla osób niepełnosprawnych.

35. W pierwszej kolejności na lokal o którym mowa w pkt. 34 przeznaczają się lokale położone na parterze.

36. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny być pozbawione barier architektonicznych utrudniających korzystanie z nich przez osobę niepełnosprawną, a w szczególności:

- 1) być wyposażone w odpowiednie poręcze, podejścia lub podjazdy umożliwiające swobodny dostęp do lokalu;
- 2) posiadać szerokość otworów drzwiowych dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- 3) mieć zamontowane uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

37. W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, wskazany lokal powinien uwzględniać powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami opiekującymi się nimi.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

38. Miasto Mińsk Mazowiecki może przeznaczyć lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta na realizację innych zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

39. Wniosek o przeznaczaniu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta Mińsk Mazowiecki na wykonanie zadań o których mowa w pkt. 38 składa właściwy dyrektor jednostki organizacyjnej miasta i każdorazowo rozpatrywany jest przez Burmistrza Miasta.

Uzasadnienie
projektu uchwały w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta"

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) 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.

W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756) powstała konieczność dostosowania obecnie obowiązujących przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mińsk Mazowiecki.

Przedmiotowa uchwała zakłada doprecyzowanie terminologii poprzez odniesienie się do pojęcia ustawowego najmu socjalnego lokalu, zmianę w zakresie dokumentów wymaganych w celu potwierdzenia spełniania kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu. Uchwała określa również, że co 5 lat następuje weryfikacja spełniania przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu.

W związku z powyższym należy podjąć uchwałę odpowiadającą wymogom określonym w ustawie o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw

Jako akt prawa miejscowego uchwała Rady Miasta Mińsk Mazowiecki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta podlegać będzie ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i uzasadnione.