

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i 3a 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 gminny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) - 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 najmu socjalnego lokali oraz uzupełniającej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali, sporządzonych według dotychczasowych przepisów zachowują uprawnienie do zawarcia umów najmu do dnia ustalenia nowych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali. Realizacja uprawnień odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi niniejszą uchwałą.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXVIII.255.2021 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 15 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 2502).

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

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 i podnajem 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 poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego nie przekracza 210 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 150 % tej kwoty w gospodarstwie domowym wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.

§ 2. Lokale mieszkalne w ramach najmu socjalnego lokali mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego nie przekracza 170 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 140 % tej kwoty w gospodarstwie domowym wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka tego gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu nie może przekraczać 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 4. Wysokość dochodu, o którym mowa w §1-3 określa się zgodnie z zasadami przyjętymi dla ustalania prawa do dodatku mieszkaniowego.

§ 5. W przypadku podnajmu zapisy §1-4 stosuje się odpowiednio.

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) mieszkającymi dotychczas w budynku z zasobu miasta bądź w innym budynku na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, przeznaczonym do rozbiórki, zbycia, przebudowy lub nadbudowy;
- 4) bezdomnymi;
- 5) 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 oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującym lokale w innych zasobach

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

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

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

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanych lokali;
- 2) braku zadłużenia w opłatach za lokal;

§ 12. Miasto może zaproponować zamianę lokalu na inny wolny lokal w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku do remontu kapitalnego lub modernizacji;
- 2) konieczności przeprowadzenia rozbiórki budynku;
- 3) uznania 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.

§ 13. Możliwe jest dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

Rozdział 5.

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

§ 14. Podstawą rozpatrzenia sprawy o najem lokalu i najem socjalny lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mińsk Mazowiecki jest złożony przez osobę zainteresowaną pisemny wniosek wraz z pełną dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych uchwałą.

§ 15. Wniosek jest rozpatrywany w oparciu o kryteria opisane w niniejszej uchwale.

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

§ 17. 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.

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

§ 20. 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 siedzibach 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.

§ 21. Zastrzeżenia do projektu listy wnosi się do Burmistrza Miasta za pośrednictwem Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim. Zarząd 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.

§ 22. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, o których mowa w §21 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.

§ 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 §14-22 stosuje się odpowiednio.

§ 24. 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, z którymi nie zawarto umów najmu umieszcza się na nowo sporządzanej liście.

§ 25. 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 poprzedzających złożenie deklaracji, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o warunkach zamieszkiwania składanych przez osobę 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. Dokumenty te są składane w Zarządzie Gospodarki Komunalnej w Mińsku Mazowieckim przed otrzymaniem skierowania do zawarcia umowy najmu.

§ 26. 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 oraz realizacji uprawnień w stosunku do osób wskazanych w §8 Burmistrz Miasta przedstawia propozycje 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.

§ 27. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje wskutek:

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

§ 28. Przepisów §14-25 nie stosuje się do osób wymienionych w §8. W stosunku do osób, z którymi Burmistrz Miasta postanowił przedłużyć umowy najmu socjalnego lokalu nie stosuje się przepisów §16-24.

§ 29. 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.

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

§ 30. W przypadku opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę umowa najmu może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) pozostawała z dotychczasowym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej dwóch lat,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać,
- 3) nie posiada zaległości w opłatach za lokal;
- 4) spełnia kryterium określone w §1-2 uchwały;

§ 31. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może zostać zawarta z osobą, która pozostawała w lokalu i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego i która łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) do chwili śmierci najemcy pozostawała z nim we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej dwóch lat
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania lub domu, w którym mogłaby mieszkać,
- 3) nie posiada zaległości w opłatach za lokal;
- 4) spełnia kryterium określone w §1-2 uchwały;

§ 32. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

Rozdział 7.

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

§ 33. W zasobie mieszkaniowym w miarę potrzeb i możliwości wydziela się lokale przeznaczone do wskazywania dla osób niepełnosprawnych.

§ 34. W pierwszej kolejności na lokal o którym mowa w §33 przeznaczają się lokale położone na parterze.

§ 35. 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.

§ 36. W przypadku osób wymagających stałej 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

§ 37. Miasto Mińsk Mazowiecki może przeznaczyć lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821) w szczególności na mieszkania chronione.

§ 38. 1. Wniosek o przeznaczenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta Mińsk Mazowiecki na wykonanie zadań o których mowa w §37 składa właściwa jednostka organizacyjna miasta i każdorazowo rozpatrywany jest przez Burmistrza Miasta.

2. Lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań określonych w §37 na czas oznaczony.

3. Mieszkania chronione przeznaczone są dla osób pełnoletnich, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki. Za wyłanianie osób, które będą używać mieszkań chronionych odpowiada jednostka organizacyjna o których mowa ust. 1.

§ 39. Na realizację zadań o których mowa w §37 przeznaczane będą lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. z 2018 r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).

Uzasadnienie

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

Przedmiotowa uchwała doprecyzowuje zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostają w lokalu opuszczonych przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz w bardziej szczegółowy sposób opisuje zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

Termin wejścia uchwały w życie tj. 1 stycznia 2022r. wynika z rozpoczętej w miesiącu sierpniu b.r. procedury naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali i tym samym zasadnością objęcia wszystkich wnioskodawców z tegorocznego naboru jednakowymi zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

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.