

**UCHWAŁA NR XXVII/262/2021
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia 29 września 2021 r.

**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 2021 r. poz. 1372) 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 2.

Ileokroć w uchwale mowa jest o:

- 1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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),
- 3) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Ostrów Mazowiecka,
- 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka,
- 5) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miasta Ostrów Mazowiecka ,
- 6) Zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Miasta Ostrów Mazowiecka,
- 7) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 8) Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Miasta Ostrów Mazowiecka z wnioskiem w sprawie przyznania/zamiany mieszkania,
- 9) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby,
- 10) 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 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
- 11) Najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 3.

Wszelkie ograniczenia związane z posiadaniem tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej stosuje się zarówno do Wnioskodawcy jak i wszystkich osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 4.

Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek nie przekracza kwoty:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 5.

Oddanie w najem lokalu przeznaczonego na najem socjalny, może nastąpić na rzecz osób, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc w którym złożono wniosek nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 6.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek nie przekracza kwoty:

- 1) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych - obniżka 10%;
- 2) 40 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - obniżka 20%.

2. Przy zaległościach w opłatach wynoszących ponad 2 miesiące, bądź przyznania prawa do zasiłku mieszkaniowego stosowany będzie czynsz w poprzednio obowiązującej wysokości.

3. Obniżki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 7.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach mieszkalnych, w których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji;
- 4) bezdomność.

Rozdział 4.

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

§ 8.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniły co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) złożyły wniosek o przedłużenie dotychczasowej umowy najmu socjalnego lokalu wraz z deklaracją i oświadczeniem, o których mowa w art. 21b Ustawy, przy czym osoby te spełniają łącznie poniższe kryteria:
 - a) nie zalegają z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu zamieszkiwania w zajmowanym obecnie lokalu,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej,
 - c) spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 niniejszej uchwały,
 - d) nie naruszają zasad porządku domowego.
- 2) opuścili placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a które przed umieszczeniem w domu dziecka zamieszkiwały na terenie Miasta i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, przy czym wniosek złożony powinien być w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej,
- 3) nabyli prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie zatwierdzonej listy przydziału lokali lub wyroku sądu,
- 4) są osobami bezdomnymi, których ostatnie miejsce stałego zameldowania znajdowało się na terenie Miasta.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony przysługuje osobom, które złożyły stosowny wniosek wraz z deklaracją i oświadczeniem, o których mowa w art. 21b Ustawy oraz spełniły, co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, a osoby te nadal zamieszkują w tym lokalu i uregulowały zaległości oraz:
 - a) nie posiadają tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej,
 - b) spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 niniejszej Uchwały,
 - c) nie naruszają zasad porządku domowego
- 2) wnioskuje o zamianę wynajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony na inny lokal,
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bądź też utraciły lokal mieszkalny na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych,
- 4) nabyli prawo do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony na podstawie zatwierdzonej listy przydziału lokali.

Rozdział 5.

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.

§ 9.

1. Zamiana lokali może być dokonana z inicjatywy Miasta lub osoby zamieszkującej w tym lokalu.

2. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem Miasto może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali w przypadku gdy:

- 1) lokator zalega z opłatami za zajmowany lokal, a w wyniku zamiany wynajmie lokal, którego koszty utrzymania będą niższe od dotychczas ponoszonych,
 - 2) zamiana prowadzi do poprawy gospodarownia zasobem mieszkaniowym Miasta,
 - 3) w budynku pozostały nie więcej niż 2 lokale gminne, a jego lokatorzy nie są zainteresowani ich wykupem - w przypadku tym Miasto może zaproponować inny lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej oraz podobnym lub lepszym stanie technicznym.
3. Osoby zamieszkujące w lokalu mogą ubiegać się o zamianę lokalu w przypadku, gdy lokator lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, ciężko lub przewlekłe chorą, a warunki w znacznym stopniu utrudniają jej funkcjonowanie. Zamiana dotyczyć musi łącznie wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego. Stan zdrowia należy odpowiednio udokumentować.
4. O dokonanie zamiany lokalu na inny lokal mogą ubiegać się osoby, które we własnym zakresie znalazły osobę zainteresowaną zamianą.
5. Lokatorowi zalegającemu z opłatami za zajmowany lokal, na który została zawarta umowa najmu na czas nieokreślony, Miasto może przed rozpoczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu na:
- 1) wolny lokal, na który zawarta zostanie umowa najmu socjalnego lokalu lub
 - 2) lokal zajmowany przez osoby zainteresowane zamianą, pod warunkiem spłaty całości zadłużenia.
6. W przypadku, gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub opłat za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest spłata zadłużenia za zadłużony lokal.
7. We wszystkich przypadkach wymienionych w Rozdziale 5 niniejszej Uchwały osoby będące stroną zamiany winny spełniać kryteria dochodowe określone w Rozdziale 2 niniejszej Uchwały, jak również załączyć do wniosku o zamianę lokalu deklarację o dochodach obejmującą okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku oraz oświadczenie o stanie majątkowym, o których mowa w art.21b Ustawy wszystkich osób objętych zamianą.
8. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane bez konieczności znajdowania się na liście zamian lokali.

Rozdział 6.

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

§ 10.

1. Komisja rozpatruje wnioski o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali przy tworzeniu listy przydziału lokali.
2. Warunkiem wstępnego zakwalifikowania na listy przydziału lokali celem dalszej weryfikacji wniosku jest dochód określony w Rozdziale 2 niniejszej Uchwały.
3. Zawarcie umowy najmu lokalu nie jest możliwe z osobami które posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości mieszkaniowej, a także które w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku:
 - 1) zbyły lokal będący ich własnością lub w ich użytkowaniu wieczystym,
 - 2) dwukrotnie odmówiły propozycji zasiedlenia lokalu złożonej przez Miasto,
 - 3) dobrowolnie zrezygnowały z najmu lokalu.
4. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię, nazwisko Wnioskodawcy oraz dane osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania, adres korespondencyjny,
 - 2) deklarację o dochodach obejmującą okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku oraz oświadczenie o stanie majątkowym, o których mowa w art. 21b Ustawy, osób ubiegających się o lokal,

3) opis sytuacji bytowej członków gospodarstwa domowego,

5. Zebrane i zweryfikowane wnioski rozpatrywane są przez Komisję.

6. Komisję powołuje Burmistrz, określając jej skład osobowy.

7. Do zadań Komisji należy w szczególności:

1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,

2) przeprowadzenie oględzin lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

8. Umowy najmu zawierane są z osobami umieszczonymi na zatwierdzonej przez Burmistrza liście osób uprawnionych do zawarcia umów najmu. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta jest wydanie przez Burmistrza wskazania do zawarcia w/w umowy najmu.

9. Projekt listy przydziału lokali zatwierdza Burmistrz.

10. Zatwierdzony projekt listy podany zostaje do publicznej wiadomości (przy zachowaniu regulacji zawartych w przepisach RODO) poprzez wywieszenie na okres 1 miesiąca na tablicach ogłoszeń Urzędu.

11. Skargi rozpatruje Burmistrz w terminie 30 dni od dnia podania zatwierdzonego projektu listy do publicznej wiadomości.

12. Po rozpatrzeniu skarg Burmistrz dokonuje zmian na liście lub skarg nie uwzględnia, a następnie zatwierdza ostateczną listę i podaje ją do publicznej wiadomości (przy zachowaniu regulacji zawartych w przepisach RODO) poprzez wywieszenie na okres 7 dni na tablicach ogłoszeń Urzędu.

13. Ogłoszona ostateczna lista stanowi podstawę do jej realizacji.

Rozdział 7.

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

§ 11.

1. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

1) zamieszkiwały z najemcą lokalu do chwili rozwiązania umowy przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy przez ciągły okres nie krótszy niż 12 miesięcy poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości.

2. W przypadku niewyrażenia zgody na oddanie w najem lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 12.

1. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać następujące warunki:

1) dla osób z niepełnosprawnością ruchową powinny być położone na parterze,

2) dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich powinny być położone na parterze oraz wyposażone w urządzenia sanitarne dostosowane do tych osób.

2. Miasto w przypadku posiadania wolnych i dostosowanych architektonicznie dla osób niepełnosprawnych lokali mieszkalnych, może przeznaczyć je na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

3. Przeznaczenie lokalu na realizację zadań, o których mowa w ust. 2 następuje na pisemny wniosek Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien zawierać szczegółowe dane określające cel, na jaki przeznaczony zostanie lokal, oczekiwania dotyczące minimalnego standardu lokalu, jego powierzchni, ilości pomieszczeń niezbędnych do realizacji zamierzonego celu, usytuowania.

4. Rozstrzygnięcia w sprawie przeznaczenia lokalu na cele, o których mowa w ust. 3 dokonuje Burmistrz.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe

§ 13.

1. Traci moc uchwała Nr V/29/2003 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 1 kwietnia 2003 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Robert Krajewski