

UCHWAŁA Nr

RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz.1234, ze zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3

Traci moc uchwała nr 119/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 248 poz. 7265).

§ 4

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

Załącznik
do uchwały Nr Rady Miasta
Ostrołęki z dnia
w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Miasta.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA

I. Postanowienia ogólne.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu stanowiącego element mieszkaniowego zasobu Miasta mogą ubiegać się osoby:
 - 1) pełnoletnie, będące członkami wspólnoty samorządowej – przez co należy rozumieć osoby stale zamieszkujące na terenie Miasta Ostrołęki,
 - 2) spełniające kryterium dochodowe, określone w rozdziale II niniejszych zasad.
2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez łazienki i w.c. w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji na tej samej posesji). Powierzchnia pokoi lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².
3. Najemcy nie wpłacają kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w przypadku przydziału lokali pełnowartościowych do remontu. Wpłata kaucji obowiązuje przy zasiedlaniu nowych budynków i budynków po kapitalnym remoncie.

II. 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.

1. Średni miesięczny udokumentowany dochód na członka rodziny, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie może być wyższy niż 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 160 % w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Jeśli dochód ten na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 85% w gospodarstwie wieloosobowym z wnioskodawcą może być podpisana umowa o najem socjalny lokalu.
3. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.
4. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę.

5. Obniżkę czynszu stosuje się wobec najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
- 1) 70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki czynszu – obniżka wynosi 10%,
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury – obniżka wynosi 20%,
 - 3) 30% kwoty najniższej emerytury – obniżka wynosi 30%.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Przez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć:
 - 1) brak własnego mieszkania,
 - 2) zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5 m² na osobę,
 - 3) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem, lub podlegających rozbiórce, jak również w lokalach podlegających przebudowie,
 - 4) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do tego celu,
 - 5) sytuacja rodzinna (istniejąca udokumentowana przemoc lub inna patologia w rodzinie).
2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w rozdziale II ust. 1 przysługuje osobom:
 - 1) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, ze zm.),
 - 2) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta,
 - 3) opuszczającym placówki opiekuńczo-wychowawcze i inne formy opieki całkowitej, w związku z osiągnięciem pełnoletności,
 - 4) niepełnosprawnym, legitymującym się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz.511, ze zm.).
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w rozdziale II ust. 2 przysługuje osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej.

V. 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 oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zamianę lokali.

1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie z uwagi na metraż oraz wysokość czynszu.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą także składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
3. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli oraz niezalegania z zapłatą czynszów i opłat niezależnych od właściciela.
4. Zgoda na zamianę, polegająca na uzyskaniu lokalu o większej powierzchni mieszkalnej będzie udzielana po uprzednim spłaceniu zaległości czynszowych.
5. Najemcy, o których mowa ust. 1 - 3 składają wnioski o zamianę, w których wymieniają wszystkie osoby, z którymi mieszkają oraz opisują swoje dotychczasowe warunki mieszkaniowe. Druk wniosku jest dostępny w Punktach Obsługi Interesantów Urzędu Miasta przy pl. gen. J. Bema 1 i ul. gen. T. Kościuszki 45 oraz na stronie BIP. Wypełnione wnioski o zamianę dotychczasowego lokalu przyjmowane są w ww. Punktach Obsługi Interesantów.
6. Wnioskodawca, w terminie jednego miesiąca od daty złożenia wniosku otrzymuje informację o dalszym sposobie postępowania Urzędu Miasta.

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

1. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych). Druki dokumentów są dostępne w Punktach Obsługi Interesantów Urzędu Miasta przy pl. gen. J. Bema 1 i ul. gen. T. Kościuszki 45 oraz na stronie BIP. W składanym wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami przyjmowane są w ww. Punktach Obsługi Interesantów.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta jest zobowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
3. Kompletne wnioski są rejestrowane w Wydziale Spraw Społecznych i Mieszkaniowych. Wnioskodawca, w terminie jednego miesiąca od daty złożenia wniosku powinien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku lub odmowie jego zarejestrowania oraz dalszym sposobie postępowania Urzędu Miasta.
4. Osoby, których wnioski zarejestrowano, powinny zgłaszać do Urzędu Miasta wszystkie zmiany danych wymienionych we wniosku. W terminie do końca miesiąca marca każdego

roku powinny być uaktualnione dane dotyczące osiągniętych dochodów za okres, o którym mowa w rozdziale II ust. 1 i 2.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powołana przez Prezydenta Miasta spośród radnych Rady Miasta na okres kadencji oraz przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ostrołęce, w miarę potrzeb, co najmniej raz w roku, rozpatruje kompletne wnioski, które wpłynęły do Urzędu oraz weryfikuje wnioski osób wcześniej umieszczonych w wykazie. Zakwalifikowane oraz zweryfikowane wnioski Społeczna Komisja Mieszkaniowa umieszcza w wykazie.
6. Wykaz, o którym mowa w ust. 5, znajduje się w Wydziale Spraw Społecznych i Mieszkaniowych Urzędu Miasta.
7. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia w wykazie oraz niezamieszczone w wykazie, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
8. Osoba umieszczona w wykazie, o którym mowa w ust. 5, która dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu zostaje skreślona z wykazu. Skreślenia dokonuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
9. Wnioski osób ubiegających się o najem socjalny lokalu, odbywających karę pozbawienia wolności, będą rozpatrywane dopiero po opuszczeniu przez nich Zakładu Karnego.

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

1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu na lokal mieszkalny lub najem socjalny lokalu, o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

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

1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.
2. Dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skontrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm; wysokość 220 cm.
3. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.

4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabowidzące, głuche, niedosłyszące, z zaburzeniami węchu, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

IX. 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.

1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane, jednak nie więcej niż do czterech lokali z tego zasobu.
2. Miasto Ostrołęka przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.
3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).
5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

X. Najem lokali przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu.

Osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, zobowiązane są do przedłożenia w Urzędzie Miasta odpowiedniego wniosku wraz z odpisem wyroku o eksmisję zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

XI. Warunki szczególne zawierania umowy najmu socjalnego lokalu.

W sytuacjach społecznie uzasadnionych można zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu na okres nie dłuższy niż pół roku, bez umieszczenia najemcy na liście. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób w podeszłym wieku nieznajdujących schronienia,
- 2) osób chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie,
- 3) osób, które zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej.

Umowę można zawrzeć pod warunkiem, że osoby określone w pkt 1-3 jednocześnie spełniają wymagania określone w rozdziale II niniejszej uchwały.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki z dnia 4 marca 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234, ze zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Nowelizacja ww. ustawy powoduje, że od 21 kwietnia 2019 r. zmieniają się zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym gmin. Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki, spełnia dyspozycje wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 21 ust. 3 powołanej wyżej ustawy. Wprowadzane do projektu uchwały zmiany będą dotyczyły między innymi:

- nowego oznaczenia „najmu socjalnego lokalu” w miejsce pojęcia lokalu socjalnego,
- zmiany okresu, wykazywanych przez wnioskodawców, udokumentowanych średnich miesięcznych dochodów na członka rodziny, z sześciu ostatnich miesięcy (dochodów brutto) na średni miesięczny dochód (co oznacza - wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu) z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- podwyższenia wysokości średnich dochodów na członka rodziny z 60% na 85% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz z 85% na 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu,
- określenia definicji dochodu zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- określenia stosowania obniżek czynszu w wysokości 10%, 20% i 30% wobec najemców, których dochód nie przekracza odpowiednio 70%, 50% i 30% najniższej emerytury,
- doprecyzowania zapisu dotyczącego sytuacji rodzinnej poprzez wskazanie, że dotyczy to udokumentowanej przemocy lub innej patologii w rodzinie,

- doprecyzowania zapisu, że w kryterium pierwszeństwa przy zawieraniu umów najmu, uwzględnia się osoby niepełnosprawne posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności - określone w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
- dodania zapisów dotyczących warunków jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- dodania zasad przyznawania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b (ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), a dotyczących możliwości przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu, wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (w projekcie uchwały zapisano możliwość przeznaczania lokali z zasobów Miasta na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane),
- ustawowego obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów i oświadczeń majątkowych dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, według wzorów określonych w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- ustawowego uprawnienia gminy do żądania oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości przez osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

Zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dają podstawę do bardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin.

Projekt uchwały wprowadza zmiany, które mają na celu dostosowanie przepisów prawa miejscowego do aktualnych przepisów prawnych oraz zmieniającej się sytuacji lokalnej społeczności.