

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

Uchyła się uchwałę nr 106/IX/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 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 zawarciu 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 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>.
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. Dochód oblicza się według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
4. Wnioskodawca i osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz gospodarujące zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, wykazują udokumentowane dochody ze wszystkich źródeł ich uzyskania.
5. Obniżkę czynszu stosuje się wobec najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki czynszu, zgodnie z zasadami polityki czynszowej oraz warunkami obniżania czynszu określonymi w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

### **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 m<sup>2</sup> 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. Kompletne wnioski są rejestrowane w Urzędzie Miasta Ostrołęki. 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.
3. 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.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, składająca się z pięciu radnych Rady Miasta oraz przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ostrołęce, w miarę potrzeb, co najmniej raz w roku, opiniuje rozpatrzone, kompletne wnioski, które wpłynęły do Urzędu oraz opiniuje zweryfikowane wnioski osób wcześniej umieszczonych w wykazie.
5. Zaopiniowane przez ww. Komisję zakwalifikowane oraz zweryfikowane wnioski umieszcza się w wykazie, znajdującym się w Urzędzie Miasta Ostrołęki.
6. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia w wykazie oraz niezamieszczone w wykazie, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
7. 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.

#### **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 skonstrastować 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 bez umieszczenia najemcy na liście.

Dotyczy to osób:

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

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 10 czerwca 2019 r.

#### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

Zgodnie z sugestią Wydziału Nadzoru Prawnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie Delegatura w Ostrołęce w załączniku do uchwały Nr 106/IX/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta należy dokonać niezbędnych zmian w zakresie doprecyzowania pojęć użytych w załączniku do uchwały lub ich wykreślenia.

Zmiany w ww. uchwale dotyczą:

- 1) w rozdziale II ust. 3 - wykreślenia definicji dochodów i odniesienia się bezpośrednio do ustawy o dodatkach mieszkaniowych w tym zakresie,
- 2) w rozdziale II ust. 4 - wskazania, że dochody wykazują wnioskodawcy i osoby wspólnie z nimi zamieszkujące i gospodarujące,
- 3) w rozdziale II ust. 5 - wskazania tylko górnej granicy dochodów gospodarstwa domowego, uprawniającego do zastosowania obniżki czynszu oraz odesłanie do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, który reguluje warunki obniżania czynszu w zasobach mieszkaniowych Miasta,
- 4) wykreślenia w rozdziale VI całego ust. 2 dotyczącego zobowiązania w zakresie złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 5) w rozdziale VI ust. 4 (po zmianie) - wskazania bezpośrednio w uchwale składu oraz liczby osób wchodzących do Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz doprecyzowania funkcji Społecznej Komisji Mieszkaniowej, jako organu opiniującego wnioski osób ubiegających się o lokal z zasobów Miasta,
- 6) wykreślenia w rozdziale VI całego ust. 8 dotyczącego konsekwencji dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu,
- 7) wykreślenia z rozdziału XI Warunki szczególne zawierania umowy najmu socjalnego lokalu, okresu czasu na jaki można zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu w sytuacjach społecznie uzasadnionych.

Na podstawie powyższego należy uchylić uchwałę Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i przedłożyć nowy projekt uchwały, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.