

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia ..... 2021 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.), w związku z art. 12 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r., poz. 11) Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXI-94/2020 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r., poz. 7601) dotychczasowy załącznik otrzymuje nowe brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 3. Wnioski złożone na podstawie zmienianej uchwały będą rozpatrywane w 2021 roku na dotychczasowych zasadach.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z mocą obowiązującą od 1 lipca 2021 roku.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wołominie

**Marek Górski**

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia.....2021 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne.**

§ 1. O zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin mogą ubiegać się osoby pełnoletnie:

- 1) stale zamieszkujące na terenie Gminy Wołomin;
- 2) spełniające kryterium dochodowe, określone w Rozdziale II;
- 3) spełniające warunki zamieszkania, określone w Rozdziale III.

**Rozdział 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.**

§ 2. 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył, w gospodarstwie jednoosobowym - 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku i 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje wnioskodawcom, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył, w gospodarstwie jednoosobowym - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku i 20% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Uprawnienie do stosowania obniżek czynszu przysługuje wnioskodawcom, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył, w gospodarstwie jednoosobowym - 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku i 10% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Przy kwalifikowaniu wniosków o najem lub podnajem lokalu na czas nieokreślony i najem socjalny lokalu oraz wniosków o obniżenie czynszu uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

5. Za dochód uzyskany przez członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

### **Rozdział III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

§ 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, za zgodą wynajmującego, w którym łączna powierzchnia użytkowa pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie jest większa niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniu nie służącym do tego celu, bądź lokal znajduje się w budynku wyłączonym z użytkowania lub przeznaczonym do rozbiórki.

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

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 1 i warunków zamieszkania ustalonych w § 3, przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w rodzinie, w której występuje udokumentowana przemoc domowa;
- 2) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bądź I grupę inwalidzką.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy spełnieniu kryterium dochodowego, określonego w § 2 ust. 2 przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej bądź katastrofy budowlanej;
- 2) nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

**Rozdział V. 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.**

§ 5. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
  - a) celem zamiany jest uzasadniona względami koniecznymi zmiana kondygnacji, lokalizacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu;
  - b) najemcy dwóch lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą;
- 2) z inicjatywy gminy, jeżeli:
  - a) zamiana lokali prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;
  - b) najemca zalega z opłatami, a zamiana dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy lub o niższym standardzie (z niższą stawką czynszu), pozwoli uniknąć zadłużenia.

§ 6. Zamiana lokali pomiędzy najemcą zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy a osobą zamieszkującą w innych zasobach mieszkaniowych może się odbyć pod warunkiem, jeżeli w następstwie zamiany będzie przypadać na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym więcej niż 5m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego więcej niż 10m<sup>2</sup>.

§ 7. Przy zamianie lokalu powodującej zmniejszenie powierzchni łącznej pokoi, przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego lub obniżenia wysokości opłat, wobec wnioskodawcy nie stosuje się wymogów określonych w § 2 i § 3.

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

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu, najem socjalny lokalu, w tym o zamianę lokalu, zobowiązane są do złożenia wniosku, w którym wykazują warunki zamieszkania, potwierdzone przez właściciela lub administratora budynku oraz uzasadnienie ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin. Wnioski są dostępne w Centrum Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Miejskim w Wołominie, ul. Ogrodowa 4 oraz na stronie internetowej Urzędu ( [www.wolomin.org](http://www.wolomin.org).)

2. Wniosek o najem lokalu może także złożyć osoba, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej, zdrowotnej lub rodzinnej najemcy, jeżeli zadłużenie zostało spłacone bądź jest realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

§ 9. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, wymienionych we wniosku;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Wołominie lub pobliskiej miejscowości. Przez pobliską miejscowość należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

§ 10. 1. Wnioski składa się w Urzędzie Miejskim w Wołominie, ul. Ogrodowa 4, w terminie od 1 czerwca do 30 września każdego roku.

2. Poza wyznaczonym terminem mogą być składane wnioski osób, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej bądź katastrofy budowlanej;
- 2) ubiegają się o wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy;
- 3) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub nie mogą wstąpić w prawa najmu po śmierci najemcy;
- 4) występują o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 5) nabyły prawo do lokalu zamiennego;
- 6) spłaciły zadłużenie czynszowe;
- 7) występują o zamianę obecnie zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub o niższym standardzie (z niższą stawką czynszu).

§ 11. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, nie zostały złożone wszystkie dokumenty, lub dane zawarte we wniosku okażą się nierzetelne, wyznacza się dodatkowy termin na uzupełnienie wniosku bądź złożenie wyjaśnień. Wnioski nieuzupełnione w wyznaczonym terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 12. 1. Kompletne wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje na czas trwania kadencji Rady Miejskiej w Wołominie w drodze Zarządzenia, Burmistrz Wołomina.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) dwóch przedstawicieli Burmistrza Wołomina;
- 2) po jednym przedstawicielu:
  - Rady Miejskiej w Wołominie
  - Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Wołominie
  - Ośrodka Pomocy Społecznej w Wołominie
  - Komendy Powiatowej Policji w Wołominie.

§ 13. Po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, w terminie do 30 listopada danego roku, sporządza się listę osób oczekujących na najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin, w tym o zamianę i najem socjalny lokalu, która po akceptacji Burmistrza Wołomina jest realizowana od stycznia następnego roku.

§ 14. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, uwzględniając aktualną liczbę wolnych lokali oraz zapisy niniejszej uchwały, opiniuje listę osób, które otrzymają propozycję zawarcia umowy najmu wytypowanego lokalu.

2. Zawarcie umowy najmu następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Wołomina lub osobę upoważnioną.

3. Wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu traci ważność, jeżeli osoba, która je otrzymała, w terminie 30 dni od daty otrzymania tego skierowania, bez podania ważnej przyczyny, nie zawrze umowy najmu.

§ 15. Osoby znajdujące się na liście oczekujących, zobowiązane są do składania wniosku co rok, aktualizując swoje dane.

**Rozdział 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.**

§ 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 1 miesiąca od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy Wołomin, bądź najmu socjalnego lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

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

§ 17. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

**Rozdział 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.**

§ 18. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Wołomina na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

## Uzasadnienie

Obowiązek przyjęcia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynika z treści art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2020 r. poz 611 z późn. zm.), zaś konieczność dokonania zmiany tej uchwały wynika z treści art. 12 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z dnia 4 stycznia 2021 r. poz. 11).

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin, stanowiące Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, uwzględniają zmiany, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2021r., wprowadzone ww. ustawą zmieniającą.

Na podstawie art. 21b. ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, *osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W sprawach dotyczących deklarowania dochodu oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów, stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.*

Definicja dochodu została również zmieniona ww. ustawą zmieniającą, tj. od 1 lipca 2021 r. zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz.111).

Przy rozpatrywaniu wniosków o najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony lub najem socjalny lokalu lub wniosków o obniżenie czynszu uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Obecnie jest to kwota najniższej emerytury.

Uwzględniając powyższe zmiany przepisów, zostały wprowadzone zmiany w Rozdziale II załącznika do niniejszej uchwały.

Ponadto, przy uwzględnianiu pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony, wykreślony został pkt 1) w §4 ust. 1 Rozdział IV, następującej treści: „opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, w związku z uzyskaniem pełnoletności, przebywają w domach dla matek z dziećmi, placówkach zapewniających pobyt osobom bezdomnym, lub opuszczają zakłady karne”.

Powrócono do zasady, że wnioski składane są w wyznaczonym okresie danego roku, tj. od 1 czerwca do 30 września. Obecnie obowiązująca zasada składania wniosków w dowolnym terminie w okresie całego roku, spowodowała, że aktualizacja listy musi być dokonywana kilkanaście razy w ciągu roku.

Uwzględniając zmiany przepisów przedstawione powyżej, należy uznać, że podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.