

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 30 czerwca 2020 r.

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) 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), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVIII-37/2008 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 10 kwietnia 2008 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin, zmienianej uchwałami Rady Miejskiej w Wołominie: Nr XXIV-155/2008 z dnia 20 listopada 2008 roku, Nr XXXVII-33/2010 z dnia 22 kwietnia 2010 roku oraz Nr IX-71/2015 z dnia 28 maja 2015 r.

§ 4. Wnioski złożone w terminie od 01.06.2020 r. do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Marek Górski

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 30 czerwca 2020 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 1. O zawarciu 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. Za dochód uprawniający do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny lokalu uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

2. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 zalicza się dochód uzyskany przez osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

§ 3. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Dochodem uprawniającym do stosowania obniżek czynszu jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, za zgodą wynajmującego, w którym powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie jest większa niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniu nie służącym do tego celu, bądź gdy 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.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 3 i warunków zamieszkania ustalonych w § 6, przysługuje osobom, które:

- 1) 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;

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

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy spełnieniu kryterium dochodowego, określonego w § 4 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.

§ 8. 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.

§ 9. 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 5m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10m².

§ 10. 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 § 3 i § 6.

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.

§ 11. 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.)

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.

§ 12. 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, wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji;
- 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.

§ 13. Wnioski składa się w Urzędzie Miejskim w Wołominie, ul. Ogrodowa 4.

§ 14. 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.

§ 15. 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 przedstawiciele:

- 1) dwóch Burmistrza Wołomina;
- 2) do dwóch Rady Miejskiej w Wołominie;
- 3) jeden Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Wołominie;
- 4) jeden Ośrodka Pomocy Społecznej w Wołominie;
- 5) jeden Komendy Powiatowej Policji w Wołominie;
- 6) jeden Organizacji Społecznych.

§ 16. 1. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, tworzą listę osób oczekujących na najem lokalu.

2. Lista oczekujących jest na bieżąco aktualizowana w miarę wpływania kolejnych wniosków.

§ 17. 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 14 dni od daty otrzymania tego skierowania nie zdecyduje się, w formie pisemnej, na przyjęcie propozycji lokalowej.

§ 18. 1. 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.

§ 19. 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, 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.

§ 20. 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.

§ 21. Przeznaczenie 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

Ustawą z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756), w art. 2 zostały wprowadzone zmiany do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Obowiązek przyjęcia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynika z treści art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, zaś konieczność dokonania zmiany tej uchwały wynika z treści art. 17 ustawy zmieniającej, który stanowi, że uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej, zachowują ważność do 24 miesięcy od dnia wejścia w życie art. 2 ustawy zmieniającej.

Zatem zachodzi potrzeba ujednoczenia tekstu tych zasad, które były już wielokrotnie zmieniane.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin, stanowiące Załącznik Nr 1 do projektu niniejszej uchwały, zostały przygotowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 21 ust. 3 oraz z uwzględnieniem pozostałych przepisów ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz.611).

Główne zmiany dotyczą trybu składania i rozpatrywania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali. Obecnie, osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do wniosku dołącza deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Ponadto, w świetle ustawy, gmina odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia dokumentów, o których mowa powyżej lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby składającej wniosek.

Weryfikacja osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, na podstawie powyższych uwarunkowań, daje możliwość wyeliminowania osób, które w rzeczywistości nie należą do grupy osób o niskich dochodach, wobec których gmina zobowiązana jest do pomocy mieszkaniowej.