

UCHWAŁA NR 384/LVI/2023
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE

z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta i Gminy Nowe Miasto

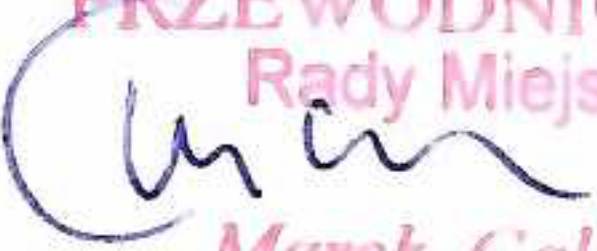
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 31 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Nowym Mieście uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Nowe Miasto w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr 1667/XXII/2010 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 30 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowe Miasto.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowe Miasto

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Marek Caliński

Załącznik do uchwały Nr 384/LVI/2023

Rady Miejskiej w Nowym Mieście

z dnia 27 grudnia 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Nowe Miasto

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Nowe Miasto.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) 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 2023 r. poz. 725);
- 2) Mieście i Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Nowe Miasto;
- 3) Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Nowym Mieście;
- 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto;
- 5) Urzędzie Miasta i Gminy - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy Nowe Miasto.

§ 3. 1. Miasto i Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy jest Burmistrz.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej pod warunkiem posiadania przez Miasto i Gminę wolnych lokali oraz pod warunkiem, iż osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- a) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy,
- b) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe,
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Umowa najmu na lokale mieszkalne z wyjątkiem najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony.

3. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony z możliwością zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu. O okresie wynajmu decyduje Burmistrz.

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

§ 5. 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, osiągnięty w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku.

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

§ 6. Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nieprzekraczający 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. 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 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. 1. 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 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Pozostałe zasady obniżenia czynszu określone są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Nowym Mieście w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Nowe Miasto.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. 1. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 5 w przypadku najmu na czas nieoznaczony i w § 6 w przypadku najmu socjalnego oraz które:

- 1) zamieszkują na terenie gminy co najmniej 12 miesięcy;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia nadzwyczajnego i nieprzewidywalnego niezależnego od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w szczególności takie jak siła wyższa, w tym działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych lub klęski żywiołowej;
- 2) posiadają tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku podlegającym rozbiórce w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi Miasta i Gminy lub złym stanem technicznym;
- 3) nadal zamieszkują lokal mieszkalny lub lokal socjalny, w którym wspólnie z najemcą zamieszkiwali, a który najemca na stałe opuścił, pod warunkiem braku zaległości w płatności czynszu i innych opłat, płatnych razem z czynszem oraz bieżącego regulowania tych należności.

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 11. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza.

2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Burmistrza.

3. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań.

4. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy, w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody Burmistrza.

5. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.

6. Zamiany można dokonać z inicjatywy Burmistrza poprzez przekwaterowanie do lokalu o mniejszej powierzchni najemcy trwale zalegającego z opłatami za zajmowany dotychczas lokal.

7. Koszty związane z dokonaniem zamiany ponoszą najemcy.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu lub najem socjalny lokalu składa pisemny wniosek do Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

4. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Pozostawienie wniosku bez rozpoznania nie pozbawia wnioskodawcy prawa do jego ponownego złożenia.

§ 13. 1. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji oraz opinii Komisji.

2. Społeczną komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje Burmistrz spośród pracowników Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto, Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowym Mieście oraz Rady Miejskiej w Nowym Mieście.

3. Komisję mieszkaniową powołuje Burmistrz w formie zarządzenia i wyznacza jej Przewodniczącego, który zwołuje jej posiedzenia.

4. Komisja uczestniczy w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokali oraz opiniuje wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

5. Wnioskodawców, których podania zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję wpisuje się na listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.

6. W oparciu o opinię Komisji Burmistrz podejmuje ostateczną decyzję o przydziale.

7. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Miasta i Gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach na członka gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, sytuacji rodzinnej czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

8. Przypadki, w których z uwagi na szczególnie trudną sytuację życiową wnioskodawcy niezbędna jest szybka pomoc w zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, mogą być rozpatrywane w drodze wyjątku poza innymi oczekującymi wnioskami.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności pod względem położenia lokalu. Powinien posiadać odpowiednie architektoniczne elementy wyposażenia pozwalające na korzystanie z lokalu m.in. w odpowiednio ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust.1 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje ona propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczenia 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

§ 16. 1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Nowe Miasto na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Lokale te muszą spełniać warunki rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Decyzje o przyznaniu lokalu na cele wymienione w ust. 1 podejmuje Burmistrz, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych

§ 17. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² podlegają wynajęciu gospodarstwom domowym które składają się z co najmniej 5 osób, pod warunkiem spełnienia kryteriów wynikających z niniejszej uchwały.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 18. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny.

Uzasadnienie

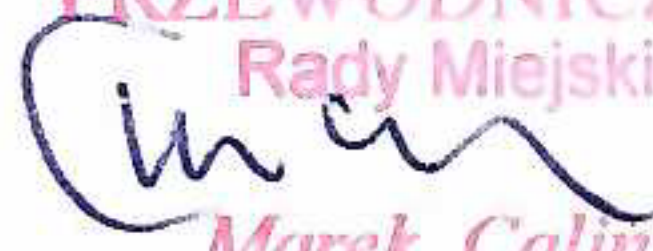
W związku ze zmianami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia się uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.

Uchwalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy jest obowiązkiem Rady Miejskiej wynikającym z art. 21 ust.1 pkt. 1 oraz ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z dnia 2023 r. poz. 725).

Niniejszy akt ustala zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Nowe Miasto, określa także wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Nowe Miasto oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu. Ponadto w uchwale uregulowane są kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W niniejszym akcie znalazły się także zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Nowe Miasto stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Nowe Miasto.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest konieczne i w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Marek Calinski