

UCHWAŁA NR 293/XLIX/2023
RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 19 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miasta Zambrów uchwała, co następuje:

§ 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zambrów zwanego dalej mieszkaniowym zasobem gminy, wynajmowane są na pisemny wniosek osób, które:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta Zambrów;
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe;
- 3) spełniają określone w uchwale wymogi kwalifikujące do poprawy warunków zamieszkiwania.

§ 2. 1. Umowa najmu na czas nieoznaczony może być zawarta, o ile wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadająca na 1 osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza:

- 1) 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 200 % najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta, o ile wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadająca na 1 osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza:

- 1) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75 % najniższej emerytury w pozostałych gospodarstwach domowych.

3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

4. Wysokość średniego miesięcznego dochodu oblicza się uwzględniając dochody z trzech miesięcy poprzedzających dzień sprawdzenia spełniania wymagań określonych w niniejszej uchwale.

§ 3. Uprawnienia do ubiegania się o obniżkę wysokości czynszu przysługują najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 50% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się wnioskodawcy, którzy:

- 1) mieszkają w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym albo 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym lub;
- 2) mieszkają w budynkach, co do których została wydana ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę lub;
- 3) mieszkają w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania na pobyt stały;
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego - w przypadku umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) o których mowa w art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego powstał w wyniku wydania ostatecznej decyzji nakazującej rozbiórkę budynku;
- 2) o których mowa w § 4 pkt 2 uchwały
- 3) które utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych;
- 4) które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w związku z posiadaniem zaległościami w opłatach, w przypadku, gdy ustaną przesłanki określone w ustawie, uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu.

§ 6. 1. Na wniosek najemcy lokalu znajdującego się w zasobach gminy wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1 mogą być dokonywane również gdy osoba, z którą następuje zamiana dysponuje lokalem w innej miejscowości.

3. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy za zgodą najemcy może dokonać zmiany lokalu tego najemcy na inny lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach mieszkaniowych Miasta Zambrów, który w chwili zamiany nie jest objęty umową najmu. Dokonanie zamiany wymaga zgody Burmistrza Miasta.

4. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy może zaproponować najemcy, który ze względu na sytuację materialną nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny o niższych należnościach czynszowych w mieszkaniowym zasobie gminy. Dokonanie takiej zamiany wymaga zgody Burmistrza Miasta.

§ 7. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu składa się w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Złożone wnioski podlegają rejestracji według kolejności wpływu.

3. Decyzję o rozpoczęciu procedury rozpatrywania złożonych wniosków o wynajęcie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Burmistrz Miasta.

4. Wnioski o najem lokali mieszkalnych rozpatruje Burmistrz Miasta Zambrów.

§ 8. 1. W celu sprawdzenia, czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w niniejszej uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności Burmistrz Miasta Zambrów powołuje Komisję Mieszkaniową.

2. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy informuje pisemnie osoby, które złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu o wszczęciu procedury rozpatrywania wniosków zobowiązując wnioskodawców do zebrania dowodów potwierdzających wysokość osiągniętych dochodów w zakresie, o którym mowa w § 2. Dokumenty potwierdzające wysokość osiągniętych dochodów przekazywane są Komisji Mieszkaniowej podczas sprawdzania czy wnioskodawcy spełniają wymogi uprawniające do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności i dołączane do protokołu prac Komisji.

3. Komisja Mieszkaniowa liczy co najmniej 12 członków.

4. Członków Komisji powołuje i odwołuje Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

5. W przypadku rezygnacji członka Komisji z dalszego udziału w jej pracach Burmistrz Miasta przyjmuje jego rezygnację w terminie jednego miesiąca od złożenia stosownego pisma. W przypadku braku decyzji Burmistrza członkostwo wygasa z upływem tego terminu.

§ 9. 1. Burmistrz Miasta Zambrów:

- 1) ustala osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu;

- 2) ustala projekt listy, ze wskazaniem osób, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności oraz projekt listy, ze wskazaniem osób, z którymi umowa najmu socjalnego lokalu powinna być zawarta w pierwszej kolejności;
- 3) wywiesza projekty list, o których mowa w pkt 2 na okres 30 dni w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) po upływie okresu wywieszenia rozpatruje złożone uwagi i zastrzeżenia;

2. Wnioskodawcy w terminie wskazanym w ust. 1 pkt 3 mogą wnieść uwagi i zastrzeżenia do projektów list.

3. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy, może wnieść sprzeciw gdy na projektach list umieszczono wnioskodawcę niespełniającego wymogów niniejszej uchwały. Adnotacje o wniesionym sprzeciwie zamieszcza się na projektach list.

4. Po ewentualnym dokonaniu zmian wynikających z uwzględnienia uwag, zastrzeżeń lub sprzeciwu Burmistrz Miasta zatwierdza projekty list.

5. Zatwierdzone listy Burmistrz Miasta przekazuje jednostce zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy do realizacji.

6. Burmistrz Miasta nie może dokonać zmian na listach po ich zatwierdzeniu.

7. W przypadku gdy osobie umieszczonej na liście osób, z którymi umowa najmu powinna być zawarta w pierwszej kolejności, zaproponowano zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wyposażonego w co najmniej instalację elektryczną i wodno – kanalizacyjną, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania wynosi co najmniej 5 m², a osoba ta odmówiła zawarcia umowy najmu na dwa kolejno zaproponowane lokale, wówczas traci ona uprawnienia do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności.

8. Skreślenia takiej osoby z właściwej listy dokonuje kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

9. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy odmówi zawarcia umowy najmu z osobą umieszczoną na liście osób, z którymi umowa najmu powinna być zawarta w pierwszej kolejności w sytuacji gdy:

- 1) osoba ta uzyskała tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym przekracza 5 m² albo 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) umieszczenie osoby tej na liście nastąpiło w oparciu o nieprawdziwe dane i osoba nie spełnia wymogów uchwały.

10. Od odmowy zawarcia umowy najmu przysługuje odwołanie do Burmistrza Miasta w terminie 14 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie.

11. O sposobie rozstrzygnięcia odwołania Burmistrz informuje pisemnie kierownika jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy oraz osobę składającą odwołanie. W przypadku oddalenia odwołania pismo winno zawierać informacje o trybie dochodzenia roszczeń.

§ 10.1. Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony, w przypadku gdy spełnia kryteria określone w uchwale.

2. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na wniosek najemcy złożony przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa i po wydaniu pozytywnej opinii przez Burmistrza Miasta.

3. Wynajmujący co najmniej na 21 dni przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu powiadamia najemcę o możliwości złożenia wniosku o przedłużenie umowy chyba, że wcześniej najemca złożył taki wniosek.

4. Burmistrz Miasta wydaje opinię w terminie 14 dni od dnia powiadomienia przez wynajmującego o fakcie złożenia wniosku.

5. W celu wydania opinii Burmistrz Miasta może żądać od wnioskodawcy, aby w wyznaczonym terminie złożył wskazane przez wynajmującego dokumenty lub okazał pomieszczenia. W przypadku odmowy przez wnioskodawcę żądaniu lub nieuzasadnionemu uchybieniu wyznaczonego terminu Burmistrz Miasta może wydać opinię negatywną bez dalszego badania sprawy.

§ 11. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 30 kwietnia każdego roku, raportu za rok poprzedni.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1 zawiera następujące dane o:

- 1) liczbie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatrzonych pozytywnie;
- 2) spełnieniu warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) zastosowanej zasadzie pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) spełnieniu wymogów formalnych złożonych i rozpoznanych wniosków;
- 5) liczbie wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalnego lokalu rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
- 6) liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych pozytywnie oraz liczbie zawartych umów;
- 7) liczbie wniosków o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach rozpatrzonych negatywnie, wraz ze wskazaniem przyczyny;
- 8) liczbie zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
- 9) liczbie zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

3. Raport, o którym mowa w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie przez okres nie krótszy niż 14 dni, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i w siedzibie jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. 1. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu, gdy przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zadłużenie, możliwe jest ponowne zawarcie umowy, której przedmiotem będzie zajmowany lokal lub inny lokal o mniejszej powierzchni lub obniżonym standardzie jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nie opuściła zamieszkiwanego lokalu;
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony w przypadku pełnej spłaty zaległości lub zawarcia ugody na spłatę zobowiązania i regularnej jej spłaty przez minimum rok;
- 3) osoba ta spełnia kryteria dochodowe wymagane do zawarcia umowy.

§ 13. 1. Osoby które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są do opuszczenia lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.

2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem gminy wystąpi do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

3. Burmistrz Miasta wyda jednostce zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy odpowiednie pełnomocnictwa do reprezentowania Miasta w sprawach określonych w ust. 2.

§ 14. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² wynajmowane są na czas nieoznaczony osobom spełniającym wymogi określone w § 1 i § 2 ust. 1, których dochód z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu przekracza kryterium uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

§ 15.1. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej równowartość siedmiokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

2. Kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy może odstąpić od obowiązku wpłacenia kaucji w sytuacji gdy najemca zobowiązał się do wykonania remontu lub adaptacji lokalu, a przewidywana wartość kosztorysowa prac przekracza wysokość kaucji.

§ 16.1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 901) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1426 z późn. zm.), obejmujące w szczególności tworzenie mieszkań chronionych oraz mieszkań dla placówek opiekuńczo-wychowawczych.

2. Lokale mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1 na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zambrowie.

3. Wniosek powinien wskazywać przeznaczenie lokalu, jakiemu ma służyć.

4. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas oznaczony lub nieoznaczony.

5. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane są zarządzeniem Burmistrza.

§ 17.1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby wynikające z przyczyny niepełnosprawności (na podstawie przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów).

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych.

3. Osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym, o niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony w szczególności na pierwszej kondygnacji budynku (parter).

4. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

5. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem faktycznym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

§ 18. Burmistrz Miasta raz w roku przedkłada Radzie Miasta sprawozdanie z wykonania uchwały za rok poprzedni. Sprawozdanie zawiera w szczególności dane dot. liczby złożonych wniosków, liczby wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie.

§ 19. Traci moc uchwała nr 284/XLVII/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zambrów (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3580)

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

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

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski