RADA MIEJSKA w ŁOMIANKACH
ul. Warszawska 115
05-092 Łomianki

Uchwała Nr XXXI / 217 / 2008
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 28 listopada 2008 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie 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 (tekst jednolity z 2005 r., Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) oraz na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXXVII/261/2002 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Marek Zielski

RADA MIEJSKA w ŁOMIANKACH
ul. Warszawska 115
05-092 Łomianki

Załącznik
do Uchwały Nr XXXI/217/2008
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 28 listopada 2008 roku

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁOMIANKI.

§ 1.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).
2. Niniejsza uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ustawy.

§ 2.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane wyłącznie na podstawie niniejszych zasad.

§ 3.

1. Gmina Łomianki na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie zostały wydzielone lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 4.

1. Do ubiegania się o najem lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy, z wyłączeniem lokalu socjalnego mają prawo wyłącznie:
   1) osoby pełnoletnie, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, a ich dochód na jednego członka rodziny nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym, pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych,
   2) osoby uprawnione do lokalu zamiennego,
   3) osoby, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaną pełnoletniością i spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 1.
2. Do ubiegania się o najem lokalu socjalnego mają prawo wyłącznie:
   1) osoby pełnoletnie, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu i osiągają dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
   2) osoby, które utraciły mieszkanie lub dom wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy i spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 1.

3. Przez trudne warunki mieszkaniowe rozumie się zły stan techniczny lokalu stwierdzony przez uprawnione służby budowlane i zagęszczenie w lokalu poniżej 5 m^2 powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 5.

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy, z wyłączeniem lokalu socjalnego przysługuje:
   1) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego oraz z orzeczenia sądu,
   2) osobom nie posiadającym tytułu prawnego do żadnego lokalu, w tym osobom, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
   3) osobom bliskim najemcy, zamieszkującym stale z najemcą do chwili jego śmierci, które nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego, a w stosunek najmu zajmowanego lokalu nie wstąpiły do dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:
   1) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
   2) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
   3) osobom, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu i osiągają dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
   4) osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 6.

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach, na zasadach określonych w ustawie, można stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
2. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najemcę nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
3. Kwoty obniżek będą zróżnicowane w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i mogą wynieść:
   1) 20 % wysokości obowiązującego czynszu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
   2) 15 % wysokości obowiązującego czynszu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
   3) 10 % wysokości obowiązującego czynszu w przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.
4. Obniżki czynszu udziela na wniosek najemcy, burmistrz w drodze decyzji administracyjnej. Do wniosku dołącza się deklaracje o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz inne niezbędne dokumenty.

§ 7.

O poprawę warunków zamieszkiwania można się ubiegać w przypadku, gdy:

1) lokal mieszkalny dotychczas zajmowany przez wnioskodawcę nie nadaje się do zamieszkiwania z powodów zdrowotnych samego wnioskodawcy bądź członków zamieszkującej z nim rodziny,
2) budynek lub lokal przeznaczony jest do rozbiórki, remontu, przebudowy lub modernizacji,
3) lokal nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w trybie przepisów o nadzorze urbanistyczno – budowlanym,
4) lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
5) budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne nie posiada instalacji wody zimnej i ciepłej, instalacji kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania.

§ 8.

1. Osoby będące najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się o zamianę na inne wolne mieszkanie tego zasobu lub zamiany z innym lokatorem lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy, jeżeli:
   1) nie zalegały w ciągu dwóch ostatnich lat z czynszem i opłatami; nie dotyczy to zamiany na lokal mniejszy o niższym standardzie,
   2) nie naruszają zasad porządku domowego.
2. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określona w ust. 1 odbywa się za zgodą burmistrza, po zaopiniowaniu przez komisję mieszkaniową wniosku lokatorów, którzy chcieliby dokonać zamiany na inne wolne mieszkanie lub chcieliby dokonać zamiany lokali z innym lokatorem. Niezbędnym warunkiem na dokonanie zamiany jest także akceptacja lokatorów stanu technicznego zamienianych lokali.
3. Osoby nie będące najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, posiadające tytuł prawny do zajmowanego obecnie lokalu mogą ubiegać się o zamianę na wolne mieszkanie z zasobu mieszkaniowego gminy, jeżeli:
   1) ważne powody zdrowotne, rodzinne lub społeczne uzasadniają oddanie w najem lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany,
   2) zamiana jest spowodowana trudną sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę i niemożnością ponoszenia kosztów utrzymania dotychczasowego lokalu,
   3) zamiana znajduje uzasadnienie w poprawie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o zamianę.
4. Zamiana dokonywana jest pomiędzy osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali, z których co najmniej jeden wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na ich wniosek, w którym zawarta jest zgoda dysponentów lokali podlegających zamianie.
5. Zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wydaje burmistrz, po otrzymaniu opinii komisji mieszkaniowej.

§ 9.

1. Wnioski o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy składane są w Urzędzie Miejskim.
2. Właściwy referat Urzędu Miejskiego, do którego zakresu działania należą sprawy mieszkaniowe, dokonuje wstępnego zaopiniowania powyższych wniosków pod względem

spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą, a następnie przekazuje wnioski wraz z wstępną opinią do komisji mieszkaniowej, która wydaje opinię końcową.

3. Komisję mieszkaniową, o której mowa w ust. 2 powołuje burmistrz, a w jej skład wchodzą:
   1) przedstawiciel/le Ośrodka Pomocy Społecznej,
   2) pracownik/cy Urzędu Miejskiego odpowiedzialny za sprawy mieszkań komunalnych,
   3) kurator sądowy, w przypadku jego ustanowienia.
4. W posiedzeniach komisji mieszkaniowej mają prawo uczestniczyć przedstawiciele Rady Miejskiej w Łomiankach, w tym w szczególności radni z okręgu, na terenie którego mieszkają osoby, których wnioski są rozpoznawane przez komisję mieszkaniową, radni – członkowie Komisji Społecznej Rady Miejskiej w Łomiankach oraz przedstawiciele rady sołeckiej lub osiedlowej z terenu, na którym zamieszkują osoby składające wnioski, do rozpoznania przez komisję mieszkaniową.
5. Osoby ubiegające się o najem lokalu, spełniające kryteria określone niniejszą uchwałą, umieszczane są na liście oczekującej.
6. O kolejności umieszczania na liście oczekujących decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Miejskiego.
7. W miarę pozyskiwania lokali burmistrz, na wniosek komisji mieszkaniowej, postanawia o skierowaniu konkretnych osób z listy oczekujących do zawarcia umowy najmu, biorąc pod uwagę kryteria pierwszeństwa określone w niniejszej uchwale.
8. Postanowienie, o którym mowa w ust. 7 podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz ogłoszenie w gazecie lokalnej.
9. Jeżeli w terminie 14 dni zostaną zgłoszone zastrzeżenia, z których wynikałaby konieczność ponownej analizy sytuacji osób ubiegających się o najem lokalu, skierowanie do zawarcia umowy może nastąpić po rozpatrzeniu przez komisję mieszkaniową zasadności zastrzeżeń.
10. Do publicznej wiadomości, w sposób określony w ust. 8, podawane są także informacje o posiadaniu przez gminę wolnych mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego gminy, w przypadku braku osób na liście oczekującej.

§ 10.

1. W przypadku orzeczenia przez sąd uprawnienia do lokalu socjalnego burmistrz, po otrzymaniu opinii komisji mieszkaniowej, przedstawia pisemną ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobie uprawnionej w orzeczeniu sądu.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas określony.
3. Po upływie czasu trwania umowy najmu burmistrz dokonuje oceny możliwości przedłużenia najmu lokalu, w oparciu o opinie komisji mieszkaniowej.

§ 11.

1. W razie śmierci najemcy lokalu osoby, które pozostały w lokalu i stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu w chwili śmierci, a którym nie przysługuje prawo do lokalu wynikające z obowiązujących przepisów prawa, mogą się ubiegać o przydział lokalu, gdy spełniają warunki ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy określone niniejszą uchwałą.
2. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę, osoby, które pozostały w lokalu i stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, mogą

się ubiegać o przydział lokalu, gdy spełniają warunki ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy określone niniejszą uchwałą.

§ 12.

1. W przypadku posiadania przez Gminę Łomianki lokali o powierzchni przekraczającej 80 m^2, ich najem następować będzie w drodze przetargowej, za czynsz wolny.
2. Kryteria oddawania w najem lokali określonych w ust. 1 zostaną ustalone odrębną uchwałą niezwłocznie, gdy do zasobu mieszkaniowego gminy wejdą lokale o powierzchni przekraczającej 80 m^2.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Zielski