

PROJEKT

**Uchwała Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia2022 roku**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2022r. poz. 172) Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 3

Uchyla się uchwałę nr LIII/432/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 lutego 2022 r.

§ 4

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

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁOMIANKI

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Łomianki jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Łomianki.
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Łomianki, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku nie zbyły posiadanego prawa do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.
4. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie zostały wydzielone lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy .
5. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na następny okres w oparciu o art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

§ 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego zgodny ze złożoną deklaracją w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
 - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
2. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód brutto z gospodarstwa domowego zgodny ze złożoną deklaracją, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:
 - 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 4

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje pod warunkiem spełnienia jednego z poniższych warunków:
 - 1) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego,
 - 2) osobom, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały w Gminie Łomianki,
 - 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 i prowadziły z najemcą wspólne gospodarstwo domowe;
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:
 - 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
 - 2) osobom, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu i osiągają dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Miejskim w Łomiankach.
2. Wniosek musi zawierać:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - 2) aktualne miejsce zamieszkania,
 - 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
 - 4) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy.

3. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
4. Wnioski rozpatrywane są, gdy w zasobie Gminy Łomianki pojawi się wolne mieszkanie.
5. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać łącznie spełnione:
 - 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Łomianki,
 - 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, jeżeli warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy,
 - 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 2 ust. 1 i ust. 2 niniejszej uchwały.
6. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 5 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.
7. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez wydział merytoryczny. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych we wniosku wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.
8. Po wstępnej weryfikacji wydział merytoryczny przekazuje wnioski do powołanej Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny spełnienia warunków do uzyskania lokali i występuje z wnioskiem do Burmistrza Łomianek o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.

§ 6

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innym zasobie

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach, składając wniosek do Burmistrza Łomianek.
2. Zamiana lokali wymaga:
 - 1) pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie,
 - 2) pisemnej zgody Burmistrza Łomianek,
 - 3) niezalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu lokalu na rzecz Gminy Łomianki,
 - 4) oświadczenia, że wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany, który umożliwiłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.
3. Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany lokali, gdy w wyniku zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na osobę w gospodarstwie wieloosobowym będzie mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego będzie mniejsza niż 10 m² lub gdy zamiana może być sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów

zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo- odbiorczym.

§7

Zasady wskazywania lokali zamiennych

1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane z zastrzeżeniem art 32 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcom lokali gminnych, którzy:

- 1) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 2) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele,
- 3) utracili lokale mieszkaniowe wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 4) przedłożą dokumenty, że stan techniczny lokalu mieszkalnego uzasadnia jego zamianę.

§8

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

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 2 miesiące 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.

§9

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

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.

§10

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki 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 Gminy Łomianki na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022 r. poz 172), tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.