

Uchwała Nr 646/LXV/2023

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ciechanów.

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) 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) uchwała się, co następuje:

- § 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- § 3. Traci moc Uchwała Nr 610/LXII/2022 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r., poz. 12578).
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/Krzysztof Leszczyński

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W szczególności Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z art. 21 ust 3 cytowanej ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny, 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; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej i lokale dla osób niepełnosprawnych.

Brzmienie projektu uchwały stanowi dostosowanie przyjętych zasad wynajmowania lokali z zasobu Gminy Miejskiej Ciechanów do wytycznych nadzoru prawnego wojewody.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/Krzysztof Leszczyński

Załącznik

do Uchwały Nr 646/LXV/2023

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 23 lutego 2023 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Ciechanów w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Ciechanów oraz kryteria jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Ciechanów;
- 4) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Ciechanów;
- 5) zarządcy – należy przez to rozumieć zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechanów, któremu Gmina Ciechanów na zasadzie odrębnej umowy powierzyła administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanów;
- 6) komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Prezydenta Miasta Ciechanów;
- 7) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku.

Rozdział. 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 3.

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu nie przekracza :
 - 1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 200 % najniższej emerytury,
 - 2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 120% najniższej emerytury,
2. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w oparciu o zasoby Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Ciechanowie, na podstawie partycypacji przez gminę w kosztach ich

budowy, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu wynosi: :

- 1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: minimum 150 % najniższej emerytury,
 - 2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę minimum 120% najniższej emerytury,
3. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem nie przekracza:
- 1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 150 % najniższej emerytury,
 - 2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 100% najniższej emerytury.

§ 4.

1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.
2. Stosowanie obniżek czynszu możliwe jest w przypadku, gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:
 - 1) dla osoby samotnej - dochód miesięczny: maksymalnie 30 % najniższej emerytury;
 - 2) dla rodziny wieloosobowej - dochód miesięczny na jedną osobę maksymalnie 20% najniższej emerytury;
3. Prezydent Miasta może obniżyć czynsz o 10%.
4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział. 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5.

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki;

Rozdział. 4

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

§ 6.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniającym kryteria dochodowe określone w § 3 niniejszej uchwały które:

- 1) zostały pozbawione lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy wskutek zdarzenia losowego w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia i zdrowia lub podlegają wyłączeniu z użytkowania;
- 3) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki lub przeznaczonych na cele związane z inwestycjami miasta;

Rozdział. 5

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy.

§ 7.

1. Dopuszcza się, za zgodą lub na wniosek najemcy, remont lokalu na koszt własny przyszłego najemcy tak zwane „mieszkanie za remont”.
2. Do remontu na koszt własny przyszłego najemcy mogą być przeznaczane lokale odzyskane, które wymagają przeprowadzenia remontu.
3. O remont lokali, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się osoby umieszczone na liście osób ubiegających się o najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu Miasta.
4. W przypadku zgłoszenia się jednej osoby zainteresowanej remontem lokalu, o których mowa w ust. 1, umowę zawiera się z tą osobą, a w przypadku zgłoszenia się kilku osób o wyborze osoby z którą zostanie zawarta umowa, pierwszeństwo przysługuje osobom umieszczonym na listach z lat wcześniejszych, a następnie ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego.
5. W przypadku remontu lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub usytuowanych na terenach objętych ochroną konserwatorską, wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków.
6. Z osobą, która uzyskała najem mieszkania do remontu Wynajmujący zawiera umowę najmu.

Rozdział. 6

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

§ 8.

1. Zamiany lokali podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i mogą być dokonywane:
 - 1) pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy jak również najemcami lokali spółdzielczych lub stanowiących własność osób prawnych bądź fizycznych, za zgodą właściciela tych lokali;
 - 2) na zwolniony lokal z zasobu Gminy, w zamian za pozostawienie do dyspozycji wynajmującego dotychczas zajmowanego lokalu.
2. Przesłanki do dokonania zamian lokali na zasadach określonych w ust. 1;
 - 1) stan zdrowia najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania;
 - 2) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;
 - 3) warunki mieszkaniowe nie zachowane normy powierzchni pokoi (5 m² na osobę);
 - 4) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w szczególności gdy najemca:
 - 1) nie przestrzega warunków umowy najmu, dokonuje dewastacji lokalu lub w sposób rażący narusza ustalony porządek domowy w dotychczasowym miejscu zamieszkania,
 - 2) w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
 - 3) ilość osób gospodarstwa domowego najemcy wnioskującego o zamianę oraz jego stan majątkowy jest nieadekwatny do kosztów wynikających z wielkości lokalu dotyczy zamiany z mniejszego metrażu lokalu na większy.

Rozdział. 7

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z

uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 9.

1. Lokal wskazany osobom z niepełnosprawnościami powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.
2. Ustala się następujące warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:
 - 1) dla osób z ograniczeniem ruchowym, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (to jest poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach bądź balkonikach rehabilitacyjnych) lokal powinien posiadać:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
 - a) przejście pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów.
 - 3) Dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktur oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.
3. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 i 2 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

Rozdział. 8

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

§ 10.

1. Osoby ubiegające się o najem z zasobu gminy składają wniosek do Urzędu Miasta Ciechanów oraz oświadczenie o stanie majątkowym.
2. Wnioski podlegają weryfikacji oraz opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Społeczną kontrolę wyboru osób, z którymi umowy najmu lokalu mogą być zawarte, sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która posiada również rolę opiniodawczą dla potrzeb organów gminy.
4. Komisja społeczna, o której mowa w ust. 2, powoływana jest na okres kadencji przez Radę Miasta Ciechanów i w jej skład wchodzi:
 - 1) 12 wytypowanych przedstawicieli, członków Zarządów poszczególnych osiedli miejskich,
 - 2) 3 przedstawicieli Rady Miasta.
5. Do zadań Komisji należy w szczególności:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń, zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
 - 2) opiniowanie wniosków osób, ubiegających się o najem lokalu i zawierania umów w pierwszej kolejności,
 - 3) współpraca w zakresie sporządzania projektów list osób zakwalifikowanych do najmu lokali,
 - 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list,
6. Komisja obraduje na posiedzeniach, a oględzin pomieszczeń dokonuje w zespołach co najmniej trzyosobowych.
7. Posiedzenie Komisji zwołuje Przewodniczący Komisji, bądź Przewodniczący Rady Miasta w porozumieniu z Prezydentem Miasta.
8. Obsługę techniczną posiedzeń Komisji prowadzi Urząd.

§ 11.

1. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest umieszczenie osoby ubiegającej się o najem lokalu, na liście osób oczekujących na najem lokalu komunalnego.
2. Projekty list osób uprawnionych do uzyskania pomocy od Gminy Miejskiej Ciechanów w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, sporządzane są w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku.
3. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.
4. Projekty list winny zawierać informacje o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
5. Oprócz list mogą być tworzone w trakcie roku listy dodatkowe, obejmujące osoby zamieszkałe w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub rozbudowy, a także wskazane przez Prezydenta Miasta celem realizacji zadań gminy.
6. Projekt list zatwierdza Prezydent Miasta.
7. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu składane są w Urzędzie Miasta Ciechanów do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego sporządzenie list.
8. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Urzędu o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, a w szczególności informacji o dochodach członków gospodarstwa domowego, zmiany adresu zamieszkania, struktury rodziny czy zmiany sytuacji mieszkaniowej.

Rozdział 9

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

§ 12.

1. W przypadku śmierci najemcy lokalu umowa najmu zawierana jest z osobami spełniającymi kryteria określone w art. 691 Kodeksu Cywilnego.
2. Gmina może wyrazić zgodę na nawiązanie umowy najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, ale nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu Cywilnego i spełniają kryteria dochodowe kwalifikujące do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Osoby, którym nie wyrażono zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu, obowiązane są do opróżnienia lokalu.

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 13.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznacza się na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych nie mniejszych niż 6 osób, spełniających kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.

Rozdział 11.

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

§ 14.

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach przewidzianych w ustawie o z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej.

-
2. Rozstrzygnięcie następuje każdorazowo przez Prezydenta Miasta na wniosek kierownika właściwej jednostki organizacyjnej z uwzględnieniem posiadanych zasobów oraz potrzeb osób uprawnionych do najmu, po uzyskaniu opinii Komisji.