

**UCHWAŁA Nr.....
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu miasta.**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 oraz ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm./ oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zm. / Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr 418/XLVII/2002 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 1 marca 2002r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta

§ 4.

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

Załącznik do projektu z dnia
2 października 2007r.
Uchwały Rady Miasta Ostrołęki
Z dnia.....
w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu miasta.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA.

1. Postanowienia ogólne

1. O zawarcie umowy najmu lokalu stanowiącego element mieszkaniowego zasobu miasta mogą ubiegać się osoby :
 - 1/ pełnoletnie zamieszkałe na pobyt stały na terenie miasta Ostrołęki,
 - 2/ nie posiadające tytułu prawnego do lokalu pozwalającego na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych,
 - 3/ spełniające kryterium dochodowe, określone w rozdziale III niniejszych zasad.
2. Jako lokale socjalne wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym / bez łazienki i w.c. w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji na tej samej posesji/. Powierzchnia pokoi lokalu socjalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².
3. Prezydent Miasta Ostrołęki w drodze zarządzenia wyznacza z mieszkaniowego zasobu miasta lokale, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne.
4. Najemcy nie wplacają kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w przypadku przydziału lokali pełnowartościowych do remontu. Wpłata kaucji obowiązuje przy zasiedlaniu nowych budynków i budynków po kapitalnym remoncie.

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

1. Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego składa stosowny wniosek w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe, oraz przedstawia źródło utrzymania. Druk tego dokumentu wydaje Punkt Informacyjny Urzędu Miasta. W złożonym wniosku wnioskodawca winien wymienić wszystkie osoby z którymi zamierza zamieszkać. Osoby osiągające dochody wymienione we wniosku winny podać dochody brutto osiągnięte w okresie ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku i potwierdzić te dane :

- 1/ u pracodawców,
- 2/ w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych z tytułu rent i emerytur bądź świadczeń alimentacyjnych,
- 3/ w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie z tytułu otrzymanej pomocy socjalnej,
- 4/ w Powiatowym Urzędzie Pracy z tytułu otrzymanego zasiłku dla bezrobotnych.

W razie braku możliwości uzyskania takiego potwierdzenia należy przedłożyć kopię zeznania o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym złożonego w Urzędzie Skarbowym.

Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu przyjmowane są w punkcie podawczym Urzędu Miasta.

2. Napływające kompletne wnioski są rejestrowane w Wydziale Spraw Społecznych i Obywatelskich. Wnioskodawca, w terminie jednego miesiąca od daty złożenia wniosku winien otrzymać informację o zarejestrowaniu wniosku lub odmowie jego zarejestrowania oraz dalszym sposobie postępowania Urzędu Miasta.
3. Osoby, których wnioski zarejestrowano, winny zgłaszać do Urzędu Miasta wszystkie zmiany danych wymienionych we wniosku. W terminie do końca miesiąca lutego winny być uaktualnione dane dotyczące osiągniętych dochodów za wymagany okres.
4. Komisja Mieszkaniowa powołana na wniosek Prezydenta Miasta spośród radnych Rady Miasta na okres kadencji oraz przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ostrołęce, w miarę potrzeb, nie częściej jednak niż raz w roku pod koniec I kwartału rozpatruje kompletne wnioski, które wpłynęły do Urzędu oraz weryfikuje wnioski osób wcześniej umieszczonych w wykazie. Zakwalifikowane oraz zweryfikowane wnioski Komisja Mieszkaniowa umieszcza w wykazie, który obejmuje:
 - 1/ wnioskodawców o niskich dochodach znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, posiadających pierwszeństwo w najmie lokali,
 - 2/ osoby, wobec których został orzeczony wyrok o eksmisji z zajmowanego lokalu, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
 - 3/ osoby, którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego z zastrzeżeniem rozdziału V ust.2.
5. Wykaz o którym mowa w ust. 4 umieszcza się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.
Publikacja danych osobowych na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, osób umieszczonych w wykazie, następuje jedynie na podstawie pisemnej zgody na publikację wyrażonej przez wnioskodawcę.
6. Odwołania od rozstrzygnięć zawartych w wykazie rozpatruje Komisja Mieszkaniowa.

III. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony oraz wynajem lokalu socjalnego.

1. Średni miesięczny dochód brutto za ostatnie sześć miesięcy liczony na

- członka rodziny nie może być wyższy niż 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 160 % w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Jeśli dochód ten na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 85 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % w gospodarstwie wieloosobowym z wnioskodawcą może być podpisana umowa o najem lokalu socjalnego.
 3. Kryteria dochodowe określone w ust. 1 i 2 będą stosowane do tych najemców, którzy wystąpią z wnioskiem o zastosowanie w stosunku do nich obniżonego czynszu o którym mowa w art.7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego/ Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz.266 ze zm./.
- Zasada obniżenia czynszu nastąpi z chwilą przekroczenia 3% wartości odtworzeniowej.

IV. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Przez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć:
 - 1/ brak własnego mieszkania,
 - 2/ zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych w których powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5 m² na osobę,
 - 3/ zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem lub podlegających rozbiórce, jak również w lokalach podlegających przebudowie,
 - 4/ zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się do tego celu .
2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni jest możliwa również gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie osobom niepełnosprawnym.
3. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu mieszkania do potrzeb i możliwości finansowych najemców.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób miasta przysługuje osobom :
 - 1/ uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2005r., Nr 31,poz. 266 ze zm./;
 - 2/ osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta,
 - 3/ opuszczającym domy dziecka i inne placówki opieki całkowitej w związku z osiągnięciem pełnoletności,
 - 4/ niepełnosprawnym,
 - 5/ posiadającym szczególne kwalifikacje zawodowe lub wykonującym

- szczególny rodzaj pracy zawodowej w zakładach pracy na terenie miasta.
2. Liczba osób ujętych w wykazie o którym mowa w rozdziale II ust. 4 niniejszych zasad winna być dostosowana do przypuszczalnej liczby lokali mieszkalnych przydzielonych w okresie dwóch lat. W wykazie umieszczani są wnioskodawcy wyłonieni w oparciu o następujące kryteria:

- 1/ sytuację rodzinną,
- 2/ sytuację materialną,
- 3/ warunki dotychczasowego zamieszkiwania,
- 4/ stan zdrowia,
- 5/ inne istotne uwarunkowania.

Komisja uwzględnia także okres oczekiwania wnioskodawcy.

3. Umowa najmu na czas nieoznaczony zostanie podpisana z wnioskodawcą, który spełnił warunki o których mowa w ust.1 i 2.
4. Objęcie przydzielonego lokalu następuje w ciągu 30 dni od daty złożenia oferty najmu.
5. Osoba umieszczona w wykazie o którym mowa w rozdziale II ust. 4, która dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy. Skreślenia dokonuje Prezydent Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.
6. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które;
 - 1/ nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
 - 2/ utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej.
7. Najemcą lokalu socjalnego staje się osoba pozostająca w niedostatku, której dochód nie pozwala na wynajem lokalu z innych zasobów.
8. W rozumieniu niniejszych zasad, za osobę pozostającą w niedostatku uważa się osobę spełniającą kryteria dochodowe o których mowa w rozdziale III ust..2.
9. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu socjalnego nie posiadających żadnego zameldowania będą uwzględniane wówczas gdy osoby te udokumentują , iż były mieszkańcami miasta Ostrołęki lecz z różnych przyczyn nie posiadają meldunku.
10. Wnioski osób ubiegających się o lokal socjalny, odbywających karę pozbawienia wolności będą rozpatrywane dopiero po opuszczeniu przez nich Zakładu Karnego.
11. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony tj. okres dwóch lat z możliwością jej przedłużenia jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

VI. Najem lokali przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego zobowiązane są do przedłożenia w Urzędzie Miasta odpowiedniego wniosku wraz z odpisem wyroku o eksmisję zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

VII. Warunki szczególne zawierania umowy najmu lokalu socjalnego.

W sytuacjach społecznie uzasadnionych można zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego na okres nie dłuższy niż pół roku bez umieszczenia najemcy na liście.

Dotyczy to w szczególności:

- 1/ osób w podeszłym wieku nie znajdujących schronienia,
- 2/ osób chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie.

VIII. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zamianę lokali.

1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie miasta mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze, bardziej odpowiednie z uwagi na metraż oraz wysokość czynszu.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku nie zalegania przez najemcę z opłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
3. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać ich zamiany z najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta pod warunkiem wyrażenia zgody przez właścicieli oraz nie zalegania z opłatą czynszów i opłat niezależnych od właściciela.
4. Zamiany polegające na uzyskaniu lokalu o większej powierzchni mieszkalnej będą dokonywane na rzecz najemców zainteresowanych po uprzednim spłaceniu zaległości czynszowych ciążyących na tym lokalu.

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

1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie bezprawnie zajmowanego lokalu.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą się ubiegać na zasadach ogólnie przyjętych o zawarcie z nimi umowy najmu na lokal mieszkalny lub socjalny o ile nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.

X. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą wynajmowane najemcom, którzy zostaną wyłonieni w drodze przetargu. Ogłoszenia o przetargu winny się ukazać w prasie lokalnej.
2. Przetarg o którym mowa w ust. 1 w imieniu właściciela będzie przeprowadzał zarządca budynku.

U z a s a d n i e

do projektu z dnia 2 października 2007r. Uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

Ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / t.j. Dz. U. Nr 71 z 2001r., poz.733/ miasto zobowiązane zostało do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Rada Miejska w Ostrołęce podjęła w tej sprawie Uchwałę Nr 418/XLVII/2002 w dniu 1 marca 2002r., która nadal obowiązuje.

Obecnie proponowana uchwała uaktualnia organ któremu powierza się jej wykonanie, a także nazewnictwo komórki organizacyjnej bezpośrednio zajmującej się tą tematyką. Proponuje się wprowadzenie do pierwotnego tekstu następujących zapisów:

- najemcy nie wpłacają kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w przypadku przydziału lokali pełnowartościowych do remontu, wpłata kaucji obowiązuje przy zasiedlaniu nowych budynków i budynków po kapitalnym remoncie;
- umieszczenie informacji o kryterium dochodowym osobom ubiegającym się o zastosowanie w stosunku do nich obniżonego czynszu o którym mowa w art.7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm./. Zasada obniżenia czynszu nastąpi z chwilą przekroczenia 3 % wartości odtworzeniowej.

Zasady wpłaty kaucji jak też i zasady polityki czynszowej zostaną omówione w szerszym zakresie w „ Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki w latach 2008-2012”, nad którym wkrótce rozpoczną prace odpowiednie Wydziały tut. Urzędu.

Poza w/w zapisami proponuje się :

- określić czas objęcia w użytkowanie przydzielonego lokalu mieszkalnego lub socjalnego;
- umieścić informację, iż rozpatrzenie wniosków osób osadzonych w Zakładach Karnych nastąpi dopiero po opuszczeniu ZK. Wnioski tych osób nie są kompletne, nie jest nam znana sytuacja materialna oraz mieszkaniowa wnioskodawcy, brak jest możliwości weryfikacji danych zawartych we wniosku w związku z czym Komisja Mieszkaniowa nie może zająć stanowiska w danej sprawie;
- zrezygnować z „ Kryteriów Oceny Punktowej” stanowiącej Załącznik Nr 1 dotychczasowej Uchwały Rady Miejskiej ponieważ system ten nie zdał egzaminu, nie odpowiada realiom naszego miasta. Znaczna część opisanych kryteriów umieszczona jest w tekście głównym „ zasad... „ stanowiącym załącznik do uchwały. Przy zastosowaniu oceny punktowej kwalifikowały się jedynie osoby bezdomne, nie posiadające żadnych dochodów.

Opracowanie i stosowanie systemu punktowego miało powodować, że kwalifikacja osób w danym roku do przydziału mieszkania będzie bezstronna, wykluczająca uznaniowość i subiektywną ocenę członka komisji.

Rezygnacja z tego systemu pozwoli kwalifikować do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu miasta, zwłaszcza do lokali pełnowartościowych we Wspólnotach Mieszkaniowych osoby o niskich dochodach, lecz nie wywodzące się z rodzin patologicznych.

Wnioski osób ubiegających się o lokale komunalne opiniuje Komisja Mieszkaniowa po wnikliwym zapoznaniu się z sytuacją wnioskodawcy i jego rodziny. W skład Komisji wchodzi przedstawiciele Rady Miasta i Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ostrołęce.

Komisja powoływana jest na wniosek Prezydenta Miasta na okres kadencji z uwagi na to, że tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych winien być poddany kontroli społecznej.

Proponowana uchwała nie pociąga za sobą skutków finansowych.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i niezbędne do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ostrołęki.

Osobą odpowiedzialną za przedstawienie projektu Uchwały w toku prac legislacyjnych i na Sesji Rady Miasta Ostrołęki jest Wiesława Reguła p.o. dyrektora Wydziału Spraw Społecznych i Obywatelskich tut. Urzędu.