

UCHWAŁA NR 2025
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia 2025 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mława**

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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miasta Mława uchwala, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały Nr VI/49/2024 Rady Miasta Mława z dnia 27 sierpnia 2024 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mława wprowadza się następujące zmiany:

1) § 2 ust 2 otrzymuje brzmienie:

”2. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony nie może przekraczać:

- 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”

2) § 2 ust 3 otrzymuje brzmienie:

”3. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy, poprzedzających rozpatrzenie wniosku uzasadniająca oddanie w najem socjalnego lokalu, nie może przekraczać:

- 1) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”

3) rozdział 6 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 6

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

§ 6

1. W przypadku śmierci najemcy lokalu umowa najmu zawierana jest z osobami spełniającymi kryteria określone w art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Burmistrz Miasta 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 Miasta oraz uzyskały pozytywną opinię Komisji ds. mieszkaniowego zasobu miasta.
3. Osoby, którym nie wyrażono zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu, obowiązane są do opróżnienia lokalu.
4. W przypadku braku zawarcia umowy najmu w trybie określonym w ust. 1 w okresie 6 miesięcy od śmierci najemcy, stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa, a spadkobiercy zobowiązani są do opróżnienia lokalu i wydania go Zarządcy.
5. Po upływie okresu wskazanego w ust. 4 Zarządca wzywa znanych mu spadkobierców do opróżnienia lokalu z rzeczy w terminie 1 miesiąca, a w przypadku nieposiadania danych o kręgu spadkobierców Zarządca umieszcza ogłoszenie wzywające osoby uprawnione do opróżnienia lokalu w terminie 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń w budynku, w którym znajduje się lokal po zmarłym najemcy, w swojej siedzibie oraz na tablicy ogłoszeń Miasta. Ogłoszenie wywiesza się na okres 1 miesiąca. W wezwaniu i ogłoszeniu umieszcza się informację, że po upływie okresu wskazanego w ogłoszeniu lub wezwaniu, rzeczy pozostawione w lokalu przewozi się do magazynu i postępuje z nimi zgodnie z ust. 6.
6. Zarządca, po bezskutecznym upływie terminów wskazanych w ustępie 4 i 5, komisyjnie dokonuje otwarcia lokalu i protokolarnie dokonuje spisu rzeczy w nim pozostawionych. Spisane rzeczy wraz z protokołem przechowuje się w magazynie Zarządcy przez okres 3 miesięcy. Zarządca informuje o przechowywaniu rzeczy w magazynie i wzywa spadkobierców do ich zabrania, a w przypadku braku spadkobierców lub nieposiadania danych o kręgu spadkobierców, wywiesza ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w budynku, w którym znajduje się lokal po zmarłym najemcy, w swojej siedzibie oraz na tablicy ogłoszeń Miasta. Ogłoszenie wywiesza się na okres 1 miesiąca. Po upływie 3 miesięcy od doręczenia wezwania lub zamieszczenia ogłoszenia o możliwości odebrania rzeczy z magazynu, rzeczy pozostawione w lokalu i przewiezione do magazynu, uznaje się za porzucone z zamiarem wyzbycia się ich własności.
7. W skład komisji, o której mowa w ust. 6 wchodzi osoby wyznaczone przez Burmistrza spośród pracowników Urzędu Miasta Mława, przedstawiciele Zarządcy oraz przedstawiciel Straży Miejskiej. W skład komisji można powołać dodatkowo inne osoby.

§ 6a

1. Osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i nieprzebywające w lokalu, zobowiązane są do samodzielnego opróżnienia lokalu i wydania kluczy Zarządcy.
2. W przypadku nieopróżnienia lokalu, Zarządca podejmie odpowiednie kroki prawne mające na celu opróżnienie lokalu.
3. Po uzyskaniu informacji o opuszczeniu lokalu, Zarządca wzywa osobę ostatnio zamieszkałą w lokalu do zabrania rzeczy z lokalu w terminie 1 miesiąca. Jednocześnie Zarządca wywiesza na tablicy ogłoszeń w budynku, w którym znajduje się lokal, w swojej siedzibie oraz na tablicy ogłoszeń Miasta ogłoszenie wzywające osoby upoważnione do zabrania rzeczy z lokalu w terminie 1 miesiąca. Ogłoszenie wywiesza się na okres 1 miesiąca. Następnie, po upływie terminu określonego w wezwaniu lub ogłoszeniu, Zarządca komisyjnie dokonuje otwarcia lokalu i protokolarnie dokonuje spisu rzeczy w nim pozostawionych. Lokal w dniu jego opróżnienia wraca do zasobu mieszkaniowego Miasta. Spisane rzeczy wraz z protokołem przechowuje się w magazynie Zarządcy przez okres 3 miesięcy. Zarządca informuje o przechowaniu rzeczy i wzywa osoby ostatnio zamieszkałe do ich zabrania. Jednocześnie Zarządca wywiesza ogłoszenie o możliwości odebrania rzeczy przez osoby upoważnione w budynku, w którym znajduje się lokal, w swojej siedzibie oraz na tablicy ogłoszeń Miasta. Ogłoszenie wywiesza się na okres 1 miesiąca. Po upływie 3 miesięcy od doręczenia wezwania lub zamieszczenia ogłoszenia o możliwości odebrania rzeczy z magazynu, rzeczy pozostawione w lokalu i przewiezione do magazynu uznaje się za porzucone z zamiarem wyzbycia się ich własności. W sprawie powołania komisji stosuje się § 6 ust. 7."

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Filip Kowalczyk

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 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), do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym m.in. ustalanie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obowiązujące dotychczas zasady wynajmu lokali mieszkalnych w Mławie, w tym kryteria dochodowe kwalifikujące osoby do zawarcia umowy najmu, nie były dostosowywane do aktualnej sytuacji społeczno-ekonomicznej, w szczególności wzrostu kosztów utrzymania i przeciętnego wynagrodzenia. Utrzymanie dotychczasowych progów dochodowych mogło prowadzić do wykluczenia mieszkaniowego osób, które nie posiadają wystarczających środków na najem lokali na rynku komercyjnym, a jednocześnie przekraczają przestarzałe limity dochodowe.

Wprowadzenie zmiany kryteriów dochodowych ma na celu:

- lepsze dostosowanie zasad wynajmu do obecnych realiów społeczno-gospodarczych,
- zwiększenie dostępności mieszkań komunalnych dla osób rzeczywiście potrzebujących wsparcia mieszkaniowego,
- urealnienie progów dochodowych w oparciu o dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące przeciętnych wynagrodzeń oraz kosztów życia.

Nowe kryteria zostały ustalone w sposób zapewniający równowagę pomiędzy potrzebami osób ubiegających się o najem lokalu komunalnego a możliwościami finansowymi gminy. Uwzględniają one również mechanizmy weryfikacyjne, które pozwolą ograniczyć nadużycia i zapewnić, że pomoc mieszkaniowa trafi do najbardziej potrzebujących.

Celem niniejszej uchwały jest uregulowanie zasad postępowania w sytuacjach, gdy lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Miasta Mława pozostaje zajmowany przez osoby, które nie są stroną umowy najmu, a dotychczasowy najemca zmarł lub opuścił lokal. Uchwała ma na celu doprecyzowanie warunków, jakie muszą być spełnione, aby możliwe było zawarcie nowej umowy najmu z osobami faktycznie zamieszkującymi lokal, a także uregulowanie trybu postępowania w przypadkach, gdy lokal pozostaje bez tytułu prawnego do dalszego użytkowania.

Zmieniony rozdział 6 oraz wprowadzony § 6a, a także wskazanych warunków zawarcia umowy najmu, służy zapewnieniu:

1. Ochrony interesu osób bliskich najemcy – uchwała umożliwia zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które:

- spełniają przesłanki przewidziane w art. 691 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego, oraz kryteria dochodowe;
- nie są objęte zakresem art. 691 Kodeksu cywilnego, ale zamieszkiwały wspólnie z najemcą, za zgodą wynajmującego, i również spełniają kryteria dochodowe;
- nie posiadają zaległości czynszowych i traktują lokal jako swoje jedyne miejsce zamieszkania;
- uzyskają pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Bezpieczeństwa prawnego gospodarowania lokalami – regulacja wyklucza możliwość zawarcia umowy najmu w sytuacji, gdy lokal znajduje się w budynku wyłączonym z użytkowania z powodu złego stanu technicznego.

3. Efektywnego zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy – przepisy rozdziału 6 i § 6a ustanawiają szczegółowy tryb postępowania w przypadkach, gdy lokal pozostaje pusty po opuszczeniu go przez osoby nieposiadające tytułu prawnego lub po śmierci najemcy. Wprowadza się m.in.:

- obowiązek samodzielnego wydania lokalu przez osoby bez tytułu prawnego;
- procedurę wezwania do zabrania rzeczy i ogłaszania informacji publicznych;
- możliwość komisyjnego otwarcia lokalu i przechowania rzeczy przez okres 3 miesięcy;
- uznanie rzeczy za porzucone po bezskutecznym upływie terminu.

Uchwała zmierza do racjonalnego i sprawiedliwego gospodarowania lokalami, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb i sytuacji życiowej mieszkańców. Wprowadzone przepisy zapewniają równowagę pomiędzy ochroną interesu publicznego a poszanowaniem praw jednostki.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.