Filip Kowalczyk;
Przewodniczący Rady
Miasta; Urząd Miasta Mława
Elektronicznie podpisany przez
Filip Kowalczyk; Przewodniczący
Rady Miasta; Urząd Miasta Mława
Data: 2024.09.02 14:37:32 +02'00'

Załącznik do Uchwały Nr VI/49/2024

RADY MIASTA MŁAWA

z dnia 27 sierpnia 2024 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mława

ROZDZIAŁ 1

Postanowienia ogólne
§1.

1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mława oraz reguluje zasady ich wynajmowania.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
   2) Burmistrzu Miasta – należy rozumieć przez to Burmistrza Miasta Mława;
   3) mieście – należy rozumieć Miasto Mława;
   4) wnioskodawcy – osoba zamieszkująca i skupiająca centrum życiowe w Mławie, należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe w szczególności, gdy wnioskodawca korzysta z usług ośrodków pomocowych lub placówek wychowawczo-oświatowych na terenie miasta;
   5) wynajmującym – należy przez to rozumieć jednostkę, z którą Miasto Mława posiada zawartą umowę cywilnoprawną upoważniającą do zarządzania gminnym zasobem nieruchomości;
   6) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Mława;
   7) najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu;
   8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została zawarta w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
   9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującej

w dniu weryfikacji wniosku;

10) liście mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu.

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 stosowanie obniżek czynszu

§2.

1. Uprawnionymi do wynajęcia lokali z zasobu są członkowie wspólnoty samorządowej, którzy spełniają warunki w zakresie osiągania dochodów określonych w ust. 2 i 3 oraz mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
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) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
   2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
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) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
   2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Prawo do obniżenia czynszu przysługuje osobom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej albo niedostatku. O obniżkę czynszu może starać się najemca, jeżeli wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na osobę, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku wynosi nie więcej niż:
   1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
   2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

ROZDZIAŁ 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§3.

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka w gospodarstwie domowym wieloosobowym jest mniejsza niż 5 m² powierzchni mieszkalnej a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m²;
2) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną lub z osobą niepełnosprawną i wymagającą stałej opieki w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
3) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane.

ROZDZIAŁ 4

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

§4.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego osobom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i spełniającym kryteria dochodowe określone w §2 uchwały przysługuje:
   1) osobom pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
   2) osobom, które opuściły placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą po uzyskaniu pełnoletności dla których ostatnim miejscem zamieszkania był teren miasta Mława;
   3) osobom, które doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy;
   4) osobom zamieszkałym w lokalu o nadmiernym zaludnieniu;
   5) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie.

ROZDZIAŁ 5

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

§5.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami posiadającymi umowę zawartą na czas nieoznaczony może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza.
2. W ramach mieszkaniowego zasobu, mogą być dokonywane zamiany lokali:
   1) na wniosek najemcy;
   2) między najemcami na ich wspólny wniosek.
3. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożenie przez najemców lokali mieszkalnych wniosku o zamianę.
4. Nie wyraża się zgody na zamianę, gdy:
   1) w lokalu objętym w wyniku zamiany nastąpiłoby nadmierne zaludnienie,
   2) istnieją zaległości w opłatach za lokal i nie została zawarta ugoda dotycząca spłaty zadłużenia,
   3) stan majątkowy najemcy wnioskującego o zamianę jest nieadekwatny do kosztów wynikających z wielkości lokalu w przypadku, gdy dotyczy zamiany z mniejszego metrażu lokalu na większy,
   4) wnioskujący najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, dokonuje dewastacji lokalu w sposób rażący narusza ustalony porządek domowy w dotychczasowym miejscu zamieszkania.
5. Lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.
6. Na wniosek najemcy, można dokonać zamiany na wolny lokal:
   1) jeżeli w wyniku zamiany, Miasto uzyska samodzielny lokal mieszkalny o wyższym standardzie wyposażenia lub o większej powierzchni mieszkalnej;
   2) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji ze względu na stan zdrowia, poruszanie się na wózku inwalidzkim i inne schorzenia uzasadniające zamianę;
   3) na jeden lokal o powierzchni mieszkalnej mniejszej niż łączna powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanych lokali.
7. Miasto może zaproponować zamianę na inny lokal, w przypadku, gdy:
   1) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal stanowi ostatni lokal w budynku,

którego Miasto jest właścicielem;

2) najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym;

3) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi, a w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych.

8. Dopuszcza się zamianę na inny niezasiedlony lokal z tego zasobu będący aktualnie w dyspozycji wynajmującego.
9. Wynajmujący może zaproponować osobie posiadającej zaległości z tytułu użytkowania lokalu, zamianę na inny lokal o niższych opłatach, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub zawarcie ugody w sprawie spłaty zadłużenia.
10. Gdy najemca lokalu mieszkalnego pozostającego w gminnym zasobie mieszkaniowym, dokona spłaty zaległości z tytułu użytkowania przez innego najemcę, dopuszcza się zawarcie z nim umowy najmu w drodze zamiany, na lokal którego zadłużenie zostało uregulowane lub inny lokal mieszkalny. Spłata zaległości uprawniająca do zamiany lokalu może być dokonana wyłącznie na podstawie uprzednio zawartej umowy o przejęciu części lub całości zadłużenia.

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. Z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy, może być na jej wniosek zawarta umowa najmu, jeżeli spełnia kryteria określone w niniejszej uchwale.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu, osoba o której mowa w ust. 1 powinna złożyć w terminie 1 miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy.
3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie złoży wniosku bądź nie spełnia kryteriów określonych w uchwale, Burmistrz wezwie ją do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu.

ROZDZIAŁ 7

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

§7.

Warunki jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określone każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności wskazanymi w orzeczeniu zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, przy czym winien:

1) znajdować się na pierwszej kondygnacji budynku (parter) bez barier architektonicznych, w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
2) być wyposażonym w instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania;
3) posiadać przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów;
4) posiadać posadzki antypoślizgowe.

ROZDZIAŁ 8

Najem pomieszczeń tymczasowych oraz najem lokali powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§8.

1. Na tymczasowe pomieszczenie przeznacza się pomieszczenia wydzielone z zasobu Miasta.
2. Tymczasowe pomieszczenia mogą być także wskazywane z zasobu tymczasowego pomieszczeń wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli.
3. Tymczasowe pomieszczenie wskazuje się osobie, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25 d ustawy.
4. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane osobom, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, umieszczonym na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, której gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 7 osób.

ROZDZIAŁ 9

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

§9.

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**.**
2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Burmistrz Miasta Mława, po uzyskaniu opinii Komisji.

ROZDZIAŁ 10

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§10.

1. Postępowanie uzyskania najmu rozpoczyna złożenie wniosku przez osobę ubiegającą o uzyskanie najmu lokalu w Urzędzie Miasta Mława.
2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:
   1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
   2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
   3) informacje o osobach uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
   4) określenie obecnych warunków mieszkaniowych;
   5) dane potwierdzające zameldowanie lub udokumentowany pobyt na terenie Miasta Mława.
   6) wnioskodawca może dołączyć do wniosku dokumentację potwierdzającą stan zdrowia, niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności lub zły stan techniczny zajmowanego lokalu wydany przez właściciela, zarządcę lub odpowiednie organy budowlane;
   7) oświadczenie o stanie cywilnym oraz liczbę małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą;
   8) w przypadku rozwodu lub separacji – kserokopię sentencji wyroku rozwodowego/orzeczonej separacji;

9) w odniesieniu do wychowanków domu dziecka i rodzin zastępczych – postanowienie sądowe o umieszczeniu w domu dziecka lub rodzinie zastępczej, postanowienie o rozwiązaniu stosunku rodzinnego po uzyskaniu pełnoletności przez wnioskodawcę, wywiad środowiskowy kuratora lub opiekuna;
10) w przypadku osób bezdomnych przebywających w schronisku - zaświadczenie wydane przez kierownika schroniska;
11) w przypadku występowania przemocy w rodzinie - udokumentowanie przemocy wyrokiem sądowym.

3. Do wniosku należy dołączyć dokumenty i oświadczenia dotyczące danych w nim zawartych, w szczególności:
   1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia deklaracji ze wszystkich źródeł ich uzyskania;
   2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, zgodnie z art. 21b ustawy;
   3) dowody potwierdzające źródła i wysokość dochodu członków gospodarstwa domowego;
   4) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości.
4. Wnioskodawca informuje pisemnie o zmianach mających wpływ na realizacje wniosku.
5. Po weryfikacji wniosków przeprowadzonej w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o najem lokalu według stanu osobowego rodziny zatwierdza Burmistrz.
6. Wnioskodawcy otrzymują pisemną informację o rozstrzygnięciu wniosku.
7. Tworzy się listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.
8. Skreślenie z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu następuje w przypadkach gdy:
   1) przekroczone zostało kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu;
   2) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie miasta Mława;
   3) wnioskodawca posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
   4) wnioskodawca złoży oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o lokal.
9. O skreśleniu z listy osób oczekujących na przydział lokalu wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.

10. Realizacja listy następuje na podstawie przydziału lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Mława przez Społeczną Komisję ds. przydziału uwzględniając powierzchnie oferowanego lokalu oraz liczebności rodziny wnioskodawcy.
11. Wnioskodawca przed zawarciem umowy najmu lokalu jest zobowiązany do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale.
12. Umowę najmu zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu oferty zawarcia umowy, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieusprawiedliwionych leżących po stronie osoby uprawnionej, oferta zawarcia umowy traci ważność.
13. Dochody osób, które zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony po wejściu w niniejszych zasad weryfikowane są co 3 lata od daty obowiązywania umowy najmu.

§11.

1. W celu zapewnienia kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali Burmistrz powołuje, w drodze zarządzenia, Komisję ds. mieszkaniowego zasobu miasta.
2. Burmistrz wyznacza do współpracy z komisją pracownika właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta, do którego obowiązków należą sprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz dbałość o prawidłowe rozpatrywanie wniosków w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały.
3. Komisja ds. mieszkaniowego zasobu gminy opiniuje wnioski dotyczące przyznania lokali komunalnych, a do jej zadań w szczególności należy:
    1) opiniowanie wniosków o najem lokalu mieszkalnego;
    2) zakwalifikowanie wniosków osób do wpisania na listę oczekujących na zawarcie umowy najmu;
    3) dokonywanie, w miarę potrzeb, wizji lokalnych w celu sprawdzenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób składających wnioski.
4. Komisję ds. mieszkaniowego zasobu miasta zwołuje Przewodniczący Komisji.
5. Pracami Komisji ds. mieszkaniowego zasobu miasta kieruje Przewodniczący Komisji, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego.
6. Przewodniczący ds. mieszkaniowego zasobu miasta zwołuje posiedzenie Komisji z własnej inicjatywy lub na wniosek Burmistrza Miasta.
7. Posiedzenie Komisji ds. mieszkaniowego zasobu miasta zwoływane są sukcesywnie w zależności od istniejących potrzeb, nie rzadziej niż co 6 miesięcy.

8. Członkowie Komisji ds. mieszkaniowego zasobu miasta obowiązani są do zachowania tajemnicy co do spraw objętych przedmiotem działania Komisji oraz do ochrony danych osobowych wnioskodawców oraz członków ich gospodarstw domowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnie rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE.L Nr 119, str.1, z 2018 r. Nr 127, poz. 2).
9. Komisja ds. mieszkaniowego zasobu miasta podejmuje decyzje zwykłą większością głosów.
10. Z posiedzenia Komisji ds. mieszkaniowego zasobu miasta sporządza się protokół, który wraz z załącznikami przedkładany jest do zatwierdzenia przez Burmistrza Miasta Mława.
11. Wykaz osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego i najmu na czas nieoznaczony zatwierdza Burmistrz, po jego zaopiniowaniu przez Komisję ds. mieszkaniowego zasobu gminy.
12. Celem zapewnienia kontroli społecznej nad sposobem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, zatwierdzone przez Burmistrza Miasta Mława listy mieszkaniowe podawane są do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni licząc od dnia ich zatwierdzenia przez Burmistrza Miasta.

Przewodniczący Rady Miasta

Filip Kowalczyk