

UCHWAŁA Nr XVIII-37/2008
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 10 kwietnia 2008 roku

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin

na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r Nr 142, poz. 159 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXXIII-133/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Andrzej Żelezik

Zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin

Postanowienia ogólne

§ 1

Ileokroć w regulaminie 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 (tj. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),
- 2) Minimum dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania lub datę zawarcia umowy najmu lokalu, nie przekraczającym kwoty o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 Nr 71 poz. 734 z późn. zm.),
- 3) Niedostatku – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający kwoty o której mowa w art. 8 ust 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2004 r. Nr 64 poz. 593 z późn. zm.),
- 4) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 5) Liście – należy przez to rozumieć sporządzaną corocznie listę alfabetyczną osób ubiegających się o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego i spełniających kryteria, o których mowa w § 2, § 3 lub § 7,
- 6) Tytule prawnym – należy przez to rozumieć dla celów niniejszego regulaminu prawa: własności, użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Kryteria ubiegania się o najem

§ 2

Z mieszkaniowego zasobu wynajmowane są lokale, z zastrzeżeniem § 6 - 9, osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są bezdomne lub pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. są najemcami bądź zamieszkują za zgodą wynajmującego w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5m² powierzchni łącznej pokoi, a także osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na

- stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- 2) osiągają dochód nie przekraczający minimum dochodowego,
 - 3) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania nie posiada tytułu prawnego do innej nieruchomości,
 - 4) zamieszkują na terenie Gminy Wołomin.

§ 3

Warunków określonych w § 2 nie stosuje się do osób:

- 1) którym gmina na mocy ustawy zobowiązana jest zapewnić lokal zamienny,
- 2) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki na mocy decyzji administracyjnej właściwego organu nadzoru budowlanego,
- 3) które dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni mieszkalnych na lokale mieszkalne, w tym także na pracownie służące do prowadzenia działalności twórczej, w budynkach będących własnością gminy, na podstawie zgody właściciela i wymaganych pozwoleń budowlanych,
- 4) zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje komunalne.

§ 4

Pomimo spełniania warunków określonych w § 2 lub § 3 odmawia się wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania, w okresie pięciu lat przed złożeniem wniosku:

- a) dokonała zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący się do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych z mieszkaniowego zasobu,
- b) dokonała zbycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego do innej nieruchomości.

Pierwszeństwo najmu

§ 5

Wśród osób spełniających warunki określone w § 2 i § 3, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom:

- zamieszkującym w lokalach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności,
- bezdomnym, objętym programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej,
- uprawnionym do dodatku pielęgnacyjnego z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji lub gdy uprawniony jest jej małżonek lub dziecko,
- zamieszkującym w budynkach lub ich samodzielnych częściach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na planowane inwestycje komunalne.

Lokale socjalne

§ 6

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale socjalne w rozumieniu w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy
2. Na lokale socjalne przeznacza się lokale oznaczone numerami:
 - od 1 do 13 w budynku przy ul. Litewskiej 3 w Wołominie,
 - od 1 do 5 w budynku przy ul. Polskiej 13 w Wołominie,
 - od 1 do 5 w budynku przy ul. Poznańskiej 4 w Wołominie.

§ 7

Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta, poza przypadkami określonymi odrębnymi przepisami, z osobą nie posiadającą tytułu prawnego do nieruchomości i pozostającą w niedostatku.

§ 8

W przypadku osób, o których mowa w § 7, pierwszeństwo do zawarcia umowy przysługuje:

- osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi lub innego zdarzenia losowego,
- osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego,
- osobom opuszczającym na stałe zakłady karne, których potrzeby mieszkaniowe nie mogą być zaspokojone w inny sposób, pod warunkiem, że przed okresem pozbawienia wolności zamieszkiwały na terenie Gminy Wołomin.

§ 9

1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas określony, nie dłuższy niż 1 rok.
2. W przypadku szczególnie trudnej sytuacji życiowej najemcy, w szczególności pozostawania w niedostatku, umowa najmu na ten sam lokal może być przedłużona na czas określony, nie dłuższy niż 3 lata.

Lokale związane ze stosunkiem pracy

§ 10

1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin wydziela się niżej wymienione lokale znajdujące się w gminnych placówkach oświatowych, jako lokale związane ze stosunkiem pracy:
 - a) w Szkole Podstawowej w Czarnej – 3 lokale o pow. użytkowej ogółem 132,32m²
 - b) w Szkole Podstawowej w Starym Grabiu – 3 lokale o pow. użytkowej ogółem 123,32m²,
 - c) w Zespole Szkół w Duczkach – 1 lokal o pow. użytkowej ogółem 25,97m².
2. Lokale wymienione w ust. 1 przeznacza się dla pracowników oświaty zatrudnionych w gminnych placówkach oświatowych.
3. Umowa najmu lokalu związanego ze stosunkiem pracy wygasa wraz z ustaniem stosunku pracy w gminnej placówce oświatowej z wyjątkiem przypadków określonych w art. 54 ust. 4 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (t. jedn. - Dz. U. z 2006 r. Nr 97 poz. 674).

Zamiana lokali

§ 11

W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane:

- 1) zamiany lokali z inicjatywy najemcy jeżeli:
 - a) celem zamiany jest uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą,
- 2) zamiany lokali z inicjatywy gminy jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich,
 - b) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - c) najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, a zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub kandydata na najemcę zadłużonego lokalu.

§ 12

Zamiana lokali między najemcami należącymi do gminnego zasobu mieszkaniowego a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest dopuszczalna pod warunkiem, że w lokalu wchodzącym do mieszkaniowego zasobu gminy nie powstanie zagęszczenie poniżej 5m² powierzchni łącznej pokoi oraz nie może naruszać interesu gminy.

§ 13

Zamiany lokali następują za zgodą Burmistrza Gminy Wołomin, wyrażoną na piśmie.

Składanie wniosków i tryb rozpatrywania wniosków

§ 14

Tworzy się listę osób uprawnionych do lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony i listę osób uprawnionych do lokali socjalnych.

§ 15

1. Osoby ubiegające się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy zobowiązane są złożyć na każdy kolejny rok wypełniony formularz wniosku o umieszczenie na odpowiedniej liście, zwany dalej wnioskiem. Zasady te dotyczą także osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu na zajmowany lokal socjalny.
2. Z wnioskiem o umieszczenie lokatora na liście socjalnej uprawnionego do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu może wystąpić wierzyciel osoby uprawnionej.

§ 16

1. Wniosek składają także osoby, które zostały umieszczone na listach a nie otrzymały przydziału lokalu w roku poprzednim.
2. Nie złożenie formularza wniosku przez osoby, o których mowa w ust. 1 oznacza rezygnację z

- ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy.
3. Rygor określony w ust. 2 nie dotyczy osób, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, które na liście socjalnej figurują, po umieszczeniu, do czasu przyznania lokalu socjalnego, o ile wcześniej nie nastąpi utrata takiego uprawnienia.

§ 17

1. Wnioski składane są na druku opracowanym przez wydział właściwy ds. lokalowych i zaakceptowanym przez Burmistrza Wołomina. Do wniosku dołącza się:
 - a) oświadczenie o zgodzie wnioskodawcy na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późn. zm.),
 - b) oświadczenie o wyrażeniu zgody na podanie imienia, nazwiska i adresu do publicznej wiadomości na listach,
 - c) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu pobytu. Nie złożenie oświadczenia lub brak zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy powoduje, że wniosek nie podlega rozpatrzeniu,
 - d) zaświadczenie o dochodach z okresu ostatnich 6 miesięcy, licząc od daty złożenia wniosku.
2. Wniosek powinien zawierać także:
 - opis warunków mieszkaniowych wnioskodawcy,
 - wykaz osób wskazanych przez wnioskodawcę do wspólnego z nim zamieszkiwania,
 - uzasadnienie,
 - inne informacje potrzebne do oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy.
3. W przypadku stwierdzenia w toku rozpatrywania wniosku niezgodności danych w nim zawartych ze stanem faktycznym wniosek pozostawia się bez dalszego biegu.

§ 18

1. Wnioski składa się w Urzędzie Miejskim w okresie od 1 czerwca do 30 września danego roku w kancelarii Urzędu Miejskiego w Wołominie.
2. Poza terminem określonym w ust. 1 mogą być jedynie przyjmowane wnioski osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu, od osób pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego, posiadających decyzje o rozbiórce budynku, w którym zamieszkują lub od osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu.
3. Wnioski złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
4. Osoba składająca wniosek otrzymuje, od wydziału właściwego ds. lokalowych, w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku, potwierdzenie jego złożenia.

§ 19

1. Dla poddania kontroli społecznej spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej, Burmistrz powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.
2. Komisja jest powoływana na czas trwania kadencji Rady Miejskiej w Wołominie i działa na podstawie ustanowionego przez Burmistrza Wołomina Regulaminu.
3. W skład Komisji wchodzi:
 - jeden przedstawiciel Rady Miejskiej,
 - dwóch przedstawicieli Burmistrza,
 - jeden przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej,
 - jeden przedstawiciel Komendy Powiatowej Policji,
 - jeden przedstawiciel Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o.

§ 20

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, uwzględniając warunki określone w § 5 oraz aktualną liczbę wolnych lokali, przedstawia Burmistrzowi propozycję wskazania osoby, z którą w pierwszej kolejności powinna zostać zawarta umowa najmu lokalu.
2. W przypadku rozbieżności między propozycją Komisji a stanowiskiem Burmistrza, Burmistrz kieruje sprawę do ponownego rozpoznania przez Komisję. Po ponownym rozpoznaniu przez Komisję, decyzja w przedmiocie skierowania do zawarcia umowy najmu należy do Burmistrza.

§ 21

1. Listy podawane są do publicznej wiadomości do 30 listopada każdego roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.
2. W ciągu 14 dni od daty wywieszenia list można składać zastrzeżenia i uwagi.
3. Burmistrz po rozpatrzeniu zastrzeżeń i uwag przekazuje listy do realizacji do wydziału ds. lokalowych.

§ 22

1. Zawarcie umowy następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Wołomina lub osobę przez niego upoważnioną.
2. Wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu traci ważność, jeżeli osoba, bez podania ważnej przyczyny nie weszła w użytkowanie wskazanego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania skierowania.

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

§ 23

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę wzywa się do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie.
2. Zasady postępowania określone w ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 24

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², które nie zostały wynajęte w trybie przewidzianym regulaminem, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego.
2. Ustalenie o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1 podejmuje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Rady Gminy, wyrażonej w formie uchwały.

Przydział lokali w budynkach wybudowanych po 2007 roku

§ 25

1. W budynkach wybudowanych po 2007 roku przydział lokali może nastąpić w drodze zamiany na lokale będące własnością gminy Wołomin.
2. Pozostawiony lokal musi spełniać wymogi określone w art. 6e ustawy.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa potwierdza spełnianie przez lokal warunku z ust. 2.
4. Osoby występujące o przydział lokalu w trybie niniejszego rozdziału muszą spełniać łącznie następujące warunki:
 - a) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w rozumieniu art. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, mieści się w przedziale od minimum dochodowego do kwoty 1200 zł,
 - b) wnioskodawca wykaże brak zaległości w opłacaniu czynszu w dotychczas zajmowanym mieszkaniu oraz niepobieranie dodatku mieszkaniowego przez ostatnie 3 lata. Zwłoka w opłatach za jeden okres rozliczeniowy nie może przekroczyć 3 miesięcy.
5. W przypadku, jeżeli liczba wnioskodawców spełniających warunki określone w ust. 4 jest większa niż liczba wolnych lokali, dokonuje się losowania.
6. O terminie i miejscu losowania powiadamia się zainteresowanych, co najmniej 14 dni przed datą losowania.
7. Losowanie przeprowadza 5-osobowa Komisja.
8. Zasady i tryb losowania określa zarządzenie Burmistrza.

Przepisy końcowe

§ 26

Warunki obniżenia czynszu reguluje Uchwała Nr XXXIII-132/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta i gminy Wołomin na lata 2005-2010”.

§ 27

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.