

**UCHWAŁA NR XXXIII/271/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 29 lipca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Makowie Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXVII/230/2009 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Dariusz
Artur Mircznikowski

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/271/2021
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 29 lipca 2021 r.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki.

§ 2. Ilekcioć w uchwale jest użyty termin:

1. Ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);

2. Członek wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą na terenie Miasta Maków Mazowiecki z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być udokumentowany zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Miasta Maków Mazowiecki;

3. Dochód – należy przez to rozumieć dochód w znaczeniu określonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.);

4. Skierowanie – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu;

5. Najniższa emerytura – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury aktualnej na dzień złożenia lub aktualizacji wniosku mieszkaniowego, ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.);

6. Miasto/Gmina – należy przez to rozumieć Miasto Maków Mazowiecki;

7. Wynajmujący – należy przez to rozumieć Miasto Maków Mazowiecki;

8. Burmistrz Miasta – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki;

9. Zarządca – należy przez to rozumieć spółkę prawa handlowego, której powierzono sprawowanie zarządu nad mieszkaniowym zasobem Miasta Maków Mazowiecki.

**Rozdział 2.
Podmiotowy zakres najmu**

§ 3. 1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej Miasta, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają niskie dochody.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą, a Miastem, w imieniu którego działa zarządca, na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Burmistrza Miasta lub na podstawie prawomocnego wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

**Rozdział 3.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 4. 1. Lokal może być oddany w najem lub podnajem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia bądź aktualizacji wniosku o przyznanie lokalu:

- przekracza 50% i nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub nie przekracza 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym przynajmniej z jedną osobą niepełnosprawną,

- przekracza 75% i nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Lokal może być oddany w najem socjalny lokalu na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia bądź aktualizacji wniosku o przyznanie lokalu:

- nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

- nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu mieszkalnego na następujących zasadach:

- w wysokości 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 20% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

- w wysokości 5% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

a) zamieszkiwanie w lokalu, za zgodą wynajmującego, w którym powierzchnia łączna pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m²,

b) zamieszkiwanie w lokalu, który z uwagi na położenie (piętro), wielkość lub wyposażenie techniczne, nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób z nim wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub innych schorzeń,

c) zły stan techniczny zajmowanego lokalu, który może zagrażać zdrowiu lub życiu najemcy, stwierdzony na podstawie opinii uprawnionej instytucji, niewynikający z zaniedbań spowodowanych przez najemcę.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

a) zostały pozbawione mieszkań w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej,

b) zajmują lokal w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży,

c) z osobami umieszczonymi na liście, o której mowa w § 10 ust. 6, które uzyskały najwyższą liczbę punktów, o których mowa w ust. 2, a w przypadku wniosków o równej liczbie punktów, o kolejności decyduje data złożenia kompletnego wniosku bądź dokonania aktualizacji.

2. Wnioski spełniające kryteria określone w uchwale są kwalifikowane punktowo, zgodnie z kryteriami określonymi w poniższej tabeli:

KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
I. Zamieszkiwanie w Makowie Mazowieckim z zamiarem stałego pobytu	powyżej 5 lat przed datą aktualizacji wniosku	1 pkt	- podstawą do naliczenia punktów jest poświadczenie zameldowania na pobyt stały lub czasowy na terenie Miasta

			<ul style="list-style-type: none"> - obliczane w latach poprzedzających datę aktualizacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania - w przypadku małżeństw bierze się pod uwagę okres zamieszkiwania wnioskodawcy
2. Przegęszczenie w miejscu zamieszkania	<ul style="list-style-type: none"> a) do 5,00 m² na osobę b) powyżej 5,00 do 7,00 m² na osobę c) powyżej 7,00 do 9,00 m² na osobę d) osoby przebywające w schroniskach, domach samotnej matki, noclegowniach przez okres dłuższy niż 3 miesiące (na dzień aktualizacji wniosku) 	<ul style="list-style-type: none"> 3 pkt 2 pkt 1 pkt 3 pkt 	<ul style="list-style-type: none"> - obliczane jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do liczby osób w nim zamieszkujących - w przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków bierze się pod uwagę powierzchnię lokalu wnioskodawcy - stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy przed aktualizacją wniosku
3. Orzeczenie o niepełnosprawności	<ul style="list-style-type: none"> a) wśród osób ubiegających się o wynajęcie lokalu: <ul style="list-style-type: none"> - znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności - całkowita niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji - całkowita niezdolność do pracy - dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności b) wśród osób ubiegających się o wynajęcie lokalu: <ul style="list-style-type: none"> - lekki stopień niepełnosprawności lub częściowa niezdolność do pracy c) wśród osób zamieszkujących z osobami ubiegającymi się o wynajęcie lokalu 	<ul style="list-style-type: none"> 3 pkt 2 pkt 1 pkt 	<ul style="list-style-type: none"> - wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność, wydane przez Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy
4. Stan rodzinny osób ubiegających się o wynajęcie lokalu	<ul style="list-style-type: none"> a) 3 lub więcej osób niepełnoletnich (do 18 roku życia) b) 1 lub 2 osoby niepełnoletnie (do 18 roku życia) 	<ul style="list-style-type: none"> 2 pkt 1 pkt 	
5. Okres oczekiwania	za każdy jeden rok oczekiwania	1 pkt	<ul style="list-style-type: none"> - obliczany w latach, po upływie 31 października każdego roku - punktację nalicza się tylko w przypadku aktualizacji danych poprzez złożenie stosownych dokumentów i spełnienia warunków wynikających z uchwały
6. Osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą	złożenie wniosku do 2 lat po opuszczeniu placówki	10 pkt	<ul style="list-style-type: none"> - nie sumuje się z wcześniejszymi kryteriami, za wyjątkiem lat oczekiwania

Rozdział 6.
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

§ 8. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości z tytułu czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokali.

3. Lokal może być przedmiotem zamiany na wolny lokal będący w posiadaniu wynajmującego, gdy:

- a) najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu,
- b) najemca zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia łączna pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m²,
- c) najemca zamieszkuje w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z sytuacji zdrowotnej,
- d) ze względu na sytuację rodzinną, społeczną lub ekonomiczną.

4. Lokale mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami na ich wniosek.

5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem:

- a) pisemnej zgody właścicieli lokali,
- b) spełnieniu warunku określonego w § 4.

Rozdział 7.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem
socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta składa raz w roku, w terminie do 31 października w siedzibie wynajmującego, wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- a) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Miasta,
- b) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,
- c) inne zaświadczenia pozwalające ustalić sytuację mieszkaniową, rodzinną i zdrowotną osób wymienionych we wniosku.

2. W toku postępowania wynajmujący może wzywać wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem do stawiania się w siedzibie wynajmującego w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do spełniania kryteriów określonych uchwałą. Wezwanie powinno określić przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia wraz z pouczeniem o konsekwencjach braku reakcji na wezwanie.

3. Niespełnienie wymogów formalnych spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. W przypadku ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu niezbędne będzie złożenie nowego wniosku.

4. W drodze ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta rozpatrywane będą jedynie wnioski kompletne, zawierające poprawnie wypełniony formularz oraz dołączone wymagane dokumenty od wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego i warunku wymienionego w § 3 ust. 1.

§ 10. 1. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w uchwale, zostają wpisani na roczną listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobu Miasta Maków Mazowiecki.

2. Wynajmujący przy współdziale Zespołu do Spraw Mieszkaniowych, w terminie do 10 stycznia każdego roku, sporządza projekt rocznej listy.

3. Przy sporządzeniu projektu listy brane są pod uwagę osoby, które złożyły wnioski w terminie do dnia 31 października poprzedniego roku.

4. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez jej wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej wynajmującego.

5. Wnioskodawcy mogą składać uwagi i zastrzeżenia do projektu listy do 31 stycznia.

6. Po uwzględnieniu wniesionych uwag i zastrzeżeń, Zespół do Spraw Mieszkaniowych sporządza roczną listę, którą zatwierdza Burmistrz Miasta w terminie do 10 lutego każdego roku. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej wynajmującego na okres 30 dni.

7. W razie zmiany okoliczności skutkujących zwiększeniem liczby punktów, o których mowa w § 7 ust. 2, zmiany te będą uwzględnione przy sporządzaniu projektu listy na kolejny rok.

§ 11. 1. Wnioski mieszkaniowe podlegają raz w roku, w terminie od 1 do 31 października, aktualizacji polegającej na złożeniu przez wnioskodawcę dokumentów potwierdzających spełnienie kryterium dochodowego oraz warunku wymienionego w § 3 ust. 1.

2. Niedokonanie aktualizacji w wyznaczonym terminie lub dokonanie aktualizacji w sposób niekompletny, jak również przekroczenie kryterium dochodowego lub niespełnienie warunku wymienionego w § 3 ust. 1, spowoduje, że wniosek nie będzie brany pod uwagę przy tworzeniu listy rocznej, a w przypadku osób umieszczonych na liście rocznej – spowoduje skreślenie wniosku z obowiązującej listy.

3. W przypadku ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu przez osoby wymienione w ust. 2, niezbędne jest złożenie nowego wniosku. W takim przypadku okres oczekiwania na mieszkanie rozpoczyna swój bieg od momentu złożenia nowego wniosku.

§ 12. 1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Zespół do Spraw Mieszkaniowych.

3. Zespół do Spraw Mieszkaniowych powołuje i odwołuje Burmistrz Miasta.

4. W skład Zespołu wchodzi trzech radnych Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim - desygowanych przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim, dwóch pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Makowie Mazowieckim - wytypowanych przez Kierownika Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pracownik Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Makowie Mazowieckim.

5. Do zadań Zespołu należy w szczególności:

- a) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod względem sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i zdrowotnej wnioskodawcy na podstawie dokonanych wizji i dostarczonej dokumentacji, a w szczególności w oparciu o opinię Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i innych właściwych organów oraz instytucji wraz z przeprowadzeniem oceny punktowej zgodnie z § 7 ust. 2,
- b) współdziałanie przy sporządzaniu projektu rocznej listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu oraz sporządzenie rocznej listy osób zakwalifikowanych do jego otrzymania.
- c) rozpatrywanie zastrzeżeń wniesionych do projektu rocznej listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobu Miasta Maków Mazowiecki.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący może przyznać prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, a pozostają w lokalu i które zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub do chwili jego śmierci oraz spełniają kryteria określone w § 4.

2. Umowa najmu z wyżej wymienionymi osobami może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego lokalu odpowiada ich zdolności finansowej.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać w szczególności rodzaj niepełnosprawności i związane z nim ograniczenia.

2. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, ponosi Miasto, uwzględniając techniczne uwarunkowania i możliwości tj. wiek budynku, stan techniczny budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 10.

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

§ 15. Miasto może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta 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.

Rozdział 11.

Lokale zamienne

§ 16. Miasto zapewnia lokale zamienne najemcom lokali bądź budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki:

- a) przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji lub remontu kapitalnego,
- b) przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na sprzedaż, prowadzone inwestycje i na inne cele na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta,
- c) w przypadku uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny.

Rozdział 12.

Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 17. 1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² oddawane będą w najem w drodze przetargu na wysokość czynszu wolnego.

2. Wysokość czynszu wolnego ustalana będzie w drodze przetargu nieograniczonego na najem lokalu, na podstawie regulaminu określonego przez Burmistrza Miasta w drodze zarządzenia.

Rozdział 13.

Zasady oddawania w najem mieszkań zakwalifikowanych do remontu

§ 18. Adresy mieszkań, które mogą być wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego i przeznaczone do wynajęcia jako zakwalifikowane do remontu, zarządca zgłasza do wynajmującego oraz przesyła kartę stanu technicznego i kosztorys inwestorski.

§ 19. 1. O otrzymanie mieszkania zakwalifikowanego do remontu mogą ubiegać się osoby:

- a) będące członkami wspólnoty samorządowej Miasta (pod warunkiem złożenia wniosku), które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i są umieszczone na rocznej liście osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania;
- b) posiadające tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i chcą zamienić zajmowany lokal na inny lokal zakwalifikowany do remontu. Zdawany lokal winien nadawać się do zamieszkania.

2. Lista mieszkań zakwalifikowanych do remontu podawana będzie do publicznej wiadomości w miarę posiadania wolnych lokali i wywieszana na stronie internetowej i w siedzibie wynajmującego.

Rozdział 14.

Zasady i warunki oddawania do przebudowy powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 20. 1. Do przebudowy na lokale mieszkalne mogą być oddawane powierzchnie niemieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta.

2. O przebudowę, o której mowa w ust. 1, mogą ubiegać się osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz osoby, które chcą powiększyć dotychczas zajmowany lokal.

3. Osoby ubiegające się o przebudowę powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne składają wniosek u wynajmującego o wyrażenie zgody na wykonanie przebudowy.

4. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest decyzja o przyjęciu zgłoszenia do użytkowania zaadaptowanych pomieszczeń.

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIII/271/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 29 lipca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki**

Jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Obowiązek ten wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Miasto, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych. W tym celu wykorzystuje mieszkaniowy zasób Miasta.

W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, zaistniała konieczność dostosowania obowiązujących przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, powinny określać w szczególności:

- 1) 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) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Wobec powyższego przyjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Artur Miecznikowski