

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Łomiankach
dnia r.

PROJEKT

w sprawie Regulaminu określającego zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2025r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się Regulamin określający zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 3. Uchyla się Uchwałę nr LVI/451/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki oraz Uchwałę nr V/44/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 września 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały LVI/451/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki.

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

Załącznik nr 1 do Uchwały
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia.....

REGULAMIN

Określający zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Łomianki jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Łomianki.
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom Gminy Łomianki, którzy spełniają kryteria określone w niniejszym Regulaminie.
4. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie zostały wydzielone lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy (mieszkania służbowe).

§ 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód brutto gospodarstwa domowego, wyliczony na podstawie komunikatu prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych, kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent oraz kwot emerytur i rent wolnych od egzekucji i potrąceń, zgodny ze złożoną deklaracją, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji:

- 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
2. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód brutto wyliczony na podstawie komunikatu prezesa ZUS, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszego Regulaminu, gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji nie przekroczył:
- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
3. Prawo ubiegania się o zastosowanie obniżki czynszu przysługuje najemcom, których dochód brutto wyliczony na podstawie komunikatu prezesa ZUS, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji:
- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
 - 2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
4. Prawo ubiegania się o zastosowanie obniżki czynszu nie przysługuje najemcom, którzy:
- 1) posiadają zawarte umowy najmu socjalnego lokalu,
 - 2) zalegają z zapłatą należności za zajmowany lokal.

§ 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym oraz poniżej 15 m² w przypadku, gdy członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną i spełnienia warunki, o których mowa w art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2023 r., poz. 1335),
- 2) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi.

§ 4

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje po spełnieniu jednego z poniższych warunków:
 - 1) osoba jest uprawniona do lokalu zamiennego,
 - 2) osoba, która opuściła placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli wniosek złożyła nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała w Gminie Łomianki.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:
 - 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego pod warunkiem braku tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Łomianki,
 - 2) które są w kryzysie bezdomności, których ostatnim miejscem stałego zamieszkania była Gmina Łomianki, pozostają we współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Łomiankach i realizują kontrakt socjalny.
3. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokalu zapewnia Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która opiniuje wnioski.

§ 5

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

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki zobowiązane są złożyć wniosek do Urzędu Miejskiego w Łomiankach.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 musi zawierać w szczególności:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - 2) aktualne miejsce zamieszkania i adres korespondencyjny,
 - 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
 - 4) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 dołącza się deklarację o wysokości dochodów za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji.
4. W przypadku wątpliwości dotyczących wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 3, Urząd Miejski w Łomiankach może wezwać wnioskodawcę do złożenia zaświadczenia o dochodach z urzędu skarbowego i innych dokumentów, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania.
5. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:
 - 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Łomianki,
 - 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, jeżeli warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy,
 - 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 2 ust. 1 lub ust. 2 niniejszego Regulaminu.
6. Złożone wnioski podlegają wstępnej weryfikacji pod względem formalnym przez właściwą komórkę organizacyjną do spraw zasobów mieszkaniowych Gminy Łomianki. W przypadku stwierdzenia braków we wniosku lub konieczności aktualizacji danych w nim zawartych, wnioskodawca jest wzywany do jego uzupełnienia w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania.
7. Po wstępnej weryfikacji, komórka organizacyjna do spraw zasobów mieszkaniowych Gminy Łomianki, przekazuje wniosek do Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która dokonuje oceny i sporządza rekomendację (w formie pisemnej) w zakresie spełnienia kryteriów określonych w ust. 5 kwalifikujących wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu.
8. W przypadku spełnienia przez wnioskodawcę warunków określonych w ust. 5 Społeczna Komisja Mieszkaniowa występuje do Burmistrza Łomianek o zawarcie umowy najmu ze wskazanym wnioskodawcą.
9. W przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 5 następuje negatywna ocena wniosku. Społeczna Komisja Mieszkaniowa przekazuje opinię Burmistrzowi Łomianek.
10. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na następny okres zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) - zwanej dalej ustawą.

11. Burmistrz Łomianek, nie rzadziej niż raz na 3 lata, weryfikuje za pośrednictwem komórki organizacyjnej właściwej do spraw zasobów mieszkaniowych spełnienie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem.
12. W przypadku braku pisemnej akceptacji zawarcia umowy najmu proponowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki, złożonej w terminie 7 dni do Urzędu Miejskiego w Łomiankach przez wnioskodawcę, odmawia się zawarcia umowy najmu.

§ 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 innym zasobie

1. Najemca może wnioskować o zamianę lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach, każdorazowo składając wniosek do Burmistrza Łomianek.
2. Zamiana lokali wymaga:
 - 1) pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie,
 - 2) niezalegania przez najemców z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu lokalu,
 - 3) oświadczenia, że wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, niebędącego przedmiotem zamiany, który umożliwiłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
 - 4) opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
 - 5) decyzji Burmistrza Łomianek.
3. Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany lokali m.in.,
Gdy w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym będzie mniejsza niż 5 m² lub gdy zamiana może być sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym lub gdy zamiana jest sprzeczna z zasadami życia społecznego.
4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo - odbiorczym.

5. Burmistrz Łomianek po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wskazać najemcy lokal do zamiany w przypadku:
- 1) nadwyżki powierzchni normatywnej przypadającej na osobę w dotychczas wynajmowanym lokalu,
 - 2) zalegania w opłatach za czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego za okres powyżej 6 miesięcy.

§ 7

Zasady wskazywania lokali zamiennych

1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane najemcom lokali gminnych, którzy:
 - 1) mieszkają w lokalach należących do zasobów Gminy Łomianki znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,
 - 2) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, na podstawie decyzji administracyjnej,
 - 3) utracili lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub innych zdarzeń losowych,
 - 4) przedłożą dokumenty, że stan techniczny lokalu mieszkalnego uzasadnia jego zamianę.
2. Wnioski o lokale zamienne każdorazowo są rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Komisja przedkłada zaopiniowany wniosek Burmistrzowi Łomianek.

§ 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

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu lokalu, w którym dotychczas zamieszkiwały lub innego lokalu z zasobu Gminy Łomianek.

§ 9

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

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

§ 10

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

1. Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki na wykonywanie innych zadań jednostki samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1214) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. z 2025, poz. 49), rozpatrywane będzie każdorazowo przez Burmistrza Łomianek po uprzednim otrzymaniu rekomendacji Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
2. Czynności, o których mowa w ust. 1 podejmowane są na wniosek jednostki samorządu terytorialnego lub jednostki pożytku publicznego.

UZASADNIENIE

Projektowana zmiana Regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki wynika z potrzeby dostosowania obowiązujących zasad do aktualnych przepisów prawa, warunków społecznych oraz zapewnienia większej transparentności i usprawnienia procesu optymalizacji w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Łomianki. Uregulowanie opisanych kwestii umożliwi dysponowanie lokalami gminnymi, z poszanowaniem zasady równego traktowania wnioskodawców oraz zapewnienia pomocy osobom znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Główną zmianą z punktu widzenia w/w kryteriów jest wprowadzenie możliwości *okresowej weryfikacji kryterium dochodowego najemców*.

Zgodnie z Art. 21c. - [Okresowa weryfikacja spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu] – Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 r. poz.725)

Przepis ten przewiduje, że gmina ma prawo i obowiązek kontrolować, czy najemcy nadal spełniają warunki uzasadniające korzystanie z lokalu komunalnego na dotychczasowych zasadach, w tym zwłaszcza kryterium dochodowe.

Proponowana zmiana regulaminu zapewni jeszcze bardziej efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez bieżące monitorowanie, czy osoby korzystające z lokali nadal spełniają warunki uprawniające je do najmu na ustalonych zasadach.

Okresowa (nie rzadziej niż co 3 lata) weryfikacja pozwoli zapobiegać nieuzasadnionemu zajmowaniu lokali komunalnych przez osoby, które nie kwalifikują się już do pomocy mieszkaniowej ponieważ przestały spełniać kryteria dochodowe. Umożliwi to kierowanie pomocy mieszkaniowej do osób rzeczywiście tego wymagających, a w konsekwencji lepsze wykorzystanie ograniczonego zasobu mieszkaniowego gminy.

Kolejna zmiana obejmuje *modyfikację kryteriów przyznawania pierwszeństwa zawarcia umowy najmu*. Do katalogu osób uprzywilejowanych dodano osoby bezdomne które, pozostają we współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Łomiankach. Jest to odpowiedź na realne potrzeby mieszkańców i służy wzmocnieniu działań pomocowych podejmowanych wobec osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Uwzględnienie tej grupy w regulaminie umożliwia bardziej spójne i systemowe działania gminy w zakresie przeciwdziałania bezdomności. Wprowadzenie tej zmiany podyktowane zostało n/w przesłankami:

1. Konieczność skuteczniejszego przeciwdziałania i rozwiązywania problemu bezdomności na terenie gminy.

2. Wsparcie osób podejmujących realne działania zmierzające do poprawy swojej sytuacji życiowej.

3. Racjonalne i odpowiedzialne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy.

Istotna zmiana regulaminu *wprowadza możliwość wskazania najemcy lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej* w sytuacji, gdy w dotychczas zajmowanym lokalu występuje nadwyżka powierzchni normatywnej przypadającej na osobę, określonej w obowiązujących przepisach, lub najemca posiada zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i eksploatacyjnych. Wprowadzenie takiej regulacji ma na celu optymalne wykorzystanie zasobu lokali komunalnych oraz ograniczenie narastania zadłużeń czynszowych.

Wprowadzane zmiany przewidują *również zwiększenie zakresu zadań i roli Społecznej Komisji Mieszkaniowej*. Celem tych działań jest podniesienie poziomu jeszcze większej transparentności i społecznej kontroli procesu przydziału lokali.

Projekt Uchwały konsultowany był z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Łomiankach, Referatem Prawnym Urzędu Miejskiego w Łomiankach oraz uwzględnia wszystkie wytyczne zgłaszane na poziomie Wojewody. Przyjęcie powyższej uchwały w związku z powyższym oraz po dokonaniu oceny formalnoprawnej należy uznać za zasadne.