

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MARKI**

z dnia 2025 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/441/2021 Rady Miasta Marki z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 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) i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miasta Marki uchwala, co następuje

§ 1. W uchwale Nr XXXVI/441/2021 Rady Miasta Marki z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 13073 oraz z 2025 r. poz. 3652 oraz 5493), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2

a) uchyla się pkt 18,

b) pkt 19 otrzymuje brzmienie:

„19) liście - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.”;

2) w § 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zamiana lokali wymaga pisemnej zgody Burmistrza Miasta Marki, poprzedzonej weryfikacją Zakładu Usług Komunalnych w Markach i opinią Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Markach, a w przypadku zamiany lokalu wchodzącego do mieszkaniowego zasobu gminy z lokalem spoza mieszkaniowego zasobu gminy dodatkowo wymagana jest pisemna zgoda wynajmującego lokal spoza mieszkaniowego zasobu gminy.”;

3) w § 10 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust. 2, wnioskodawca składa oświadczenie majątkowe, o którym mowa w art. 21b ust. 1 ustawy oraz deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji.”;

4) § 12 otrzymuje brzmienie:

„§ 12. Społeczna kontrola sposobu rozpatrywania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w formie sporządzenia i podania do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki i Zakładu Usług Komunalnych w Markach oraz opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Marki corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 2) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 4) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 5) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 6) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.”;

5) § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. 1. Złożone wnioski o najem lokalu przyjmuje i weryfikuje Zakład Usług Komunalnych w Markach.

2. Sprawdzenie wiarygodności danych zawartych we wniosku odbywa się na zasadach i w trybie określonym w art. 21b ust. 1a - 6 ustawy.

3. Przy wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku uwzględnia się również informacje oraz dokumentację pozostającą w dyspozycji Zakładu Usług Komunalnych w Markach.

4. Wnioski, o których mowa w § 10, podlegają wstępnej kontroli Zakładu Usług Komunalnych w Markach pod względem kompletności oraz zaopiniowaniu przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Markach.

5. W przypadku stwierdzenia braków Zakład Usług Komunalnych w Markach wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie 14 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Pozostawienie wniosku bez rozpoznania nie pozbawia wnioskodawcy prawa do jego ponownego złożenia. Jeżeli wnioskodawca nie poda żadnych danych kontaktowych we wniosku, fakt nie rozpatrzenia wniosku stwierdza się poprzez odpowiednią adnotację na wniosku, a wniosek włącza się do akt sprawy.

6. W przypadku stwierdzenia braku spełnienia warunków kwalifikujących do udzielenia pomocy mieszkaniowej z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów lub najmu socjalnego, wynikających z niniejszej uchwały, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany.

7. Osoby spełniające określone w uchwale warunki umieszcza się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

8. Listy, o których mowa w ust. 7 wraz z informacją o miejscu i 14-dniowym terminie składania zastrzeżeń i uwag do nich, podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Zakładu Usług Komunalnych w Markach.

9. Burmistrz po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Zakładu Usług Komunalnych w Markach.

10. Burmistrz Miasta Marki w wyjątkowych przypadkach ma prawo do zmiany kolejności osób ujętych na liście do zawarcia umowy najmu, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem wnioskodawcy, bądź względami współżycia społecznego, a więc w przypadku:

- 1) osób doznających przemocy domowej w oparciu o złożoną dokumentację,
- 2) matek samotnie wychowujących dzieci,
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na stan techniczny budynku zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

11. Lista podlega weryfikacji w terminie do końca marca każdego roku.

12. Lista może być uzupełniana w ciągu danego roku kalendarzowego.

13. Pozytywnie rozpatrzone wnioski osób, które zostały umieszczone na liście, poddawane są corocznej weryfikacji, do czasu zawarcia przez te osoby umowy najmu, pod kątem sprawdzenia, czy wnioskodawca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej oddanie w najem lokalu z zasobu gminy.”;

6) w § 14:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowę najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zawiera Burmistrz Miasta Marki.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na wniosek najemcy na kolejny czas oznaczony. Podczas rozpatrywania wniosku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Zakład Usług Komunalnych w Markach bierze pod uwagę czy najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Okoliczności, o których mowa w ust. 3, podlegają weryfikacji w zakresie sytuacji materialnej i mieszkaniowej najemcy oraz warunków określonych w uchwale, nie później niż na 2 miesiące przed zakończeniem umowy najmu. Tryb określony w §13 ust. 1 - 9 stosuje się odpowiednio”;

7) w § 19 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) narządu słuchu: wskazany lokal powinien być usytuowany w budynku bez barier architektonicznych, dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością, w tym w szczególności: wyposażony w instalację dźwiękową, ogrzewanie oraz w łazienkę z zapewnionym dostępem do bieżącej wody wraz z urządzeniami sanitarnymi, które nie będą utrudniały funkcjonowania osoby z niepełnosprawnością.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

Uzasadnienie

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy jest zobowiązana uchwalić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Rada Miasta Marki przyjęła zasady uchwałą z dnia 30 czerwca 2021 roku.

Zmiany w uchwale są jednak konieczne, gdyż dokonuje się uszczegółowienia dokumentów, jakie osoby ubiegające się o najem lokali zobowiązane są przedstawić, wskazuje się na dokładny tryb postępowania z wnioskami, a także wskazuje się wprost jednostki organizacyjne gminy realizujące zadanie związane z obsługą tj. weryfikację wniosków i ich opiniowanie. Usunięto zapisy dotyczące funkcjonowania Komisji Mieszkaniowej jako formy będącej kontrolą społeczną, gdyż wg organu nadzoru nie spełnia ustawowego wymogu określenia sposobu poddania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej komisja ukształtowana przez organ wykonawczy gminy. Wg stanowiska WSA w Łodzi wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 lipca 2023 r. sygn. akt II SA/Łd 272/23 cyt. *„Aby został spełniony wymóg kontroli społecznej nad sprawami, dotyczącymi trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem, musi być w tej kontroli zawarty składnik społeczny. Taki składnik społeczny będzie istniał tylko wówczas, gdy nie będzie podległy organowi wykonawczemu gminy. W związku z powyższym nie można mówić o kontroli społecznej, w sytuacji gdy kontrola społeczna ma być sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy spośród bliżej nieokreślonego kręgu osób.”*

Wskazano, że kontrola społeczna odbywać się będzie na podstawie prezentowanego raportu, który będzie publikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Marki. Nadto funkcje kontroli społecznej pełnić będzie lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, do której zastrzeżenia będą mogli wносить mieszkańcy i inne podmioty.

Ponadto zasadnym jest zmiana nomenklatury związanej z niepełnosprawnością i przemocą domową. W wyniku nowelizacji ustawy o przeciwdziałaniu przemocy domowej (dotychczas przemocy w rodzinie) koniecznym stało się dokonanie zmiany w nomenklaturze również w aktach normatywnych dotyczących innych obszarów życia społecznego jak najem lokali z zasobów gminy.

Wobec powyższego przyjęcie uchwały jest uzasadnione.