

Projekt

z dnia 15 lutego 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia 2017 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr 340/XXI/2012 z dnia 27 marca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Płock.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

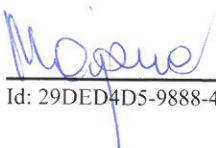
§ 1. W uchwale Rady Miasta Płocka Nr 340/XXI/2012 z dnia 27 marca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Płock (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2012 r. poz. 4039 i poz. 6862 oraz z 2013 r. poz. 1974 i poz. 11646) wprowadza się następujące zmiany:

1. §14 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie: "najemcy zamieszkujący w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego, gdy obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na Gminie Miasto Płock oraz najemcy zamieszkujący w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu ze względu na planowane inwestycje miejskie lub inne potrzeby miasta - podstawę realizacji może stanowić inicjatywa własna właściciela lub zarządcy nieruchomości w przypadku gdy jest nim Gmina Miasto Płock, wniosek właściciela nieruchomości lub wyrok sądu przyznający uprawnienie do lokalu zamiennego."

2. §14 ust. 2 otrzymuje brzmienie: "Prawidłowo wypełnione wnioski spełniające kryteria formalno-prawne, od których uzależnia się możliwość wynajęcia lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego, poddaje się ocenie systemem punktowym. Nie podlegają ocenie i są realizowane poza kolejnością następujące kategorie spraw:

- 1) wnioski publicznych wyższych uczelni działających na terenie Miasta Płocka o wynajem lokalu z przeznaczeniem dla pracowników naukowych i dydaktycznych,
- 2) wnioski osób wskazanych w decyzji administracyjnej o przydziale lokalu wydanej na podstawie przepisów szczególnych przez organy podległe ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w których dyspozycji pozostaje lokal,
- 3) wnioski dotyczące przekazania lokalu na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, realizującej zadania z zakresu pomocy społecznej z przeznaczeniem na utworzenie mieszkania chronionego albo na rzecz organizacji pożytku publicznego w tym samym celu,
- 4) wnioski i sprawy dotyczące wynajęcia lokalu zamiennego, socjalnego w związku z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu albo pomieszczenia tymczasowego."

3. §14 ust. 12 otrzymuje brzmienie: "Przyjęcie oferty lub złożenie ostatecznej oferty stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu. W uzasadnionych przypadkach można odmówić zawarcia umowy najmu pomimo przyjęcia oferty lub złożenia ostatecznej oferty, w szczególności jeżeli zaistnieją nowe okoliczności nieznanne w chwili jej składania. Odmowa wynajęcia lokalu następuje w drodze zarządzenia."



4. w §14 dodaje się ust. 12a w brzmieniu: "Jeżeli wynajęcie lokalu nie jest poprzedzone złożeniem oferty lub gdy następuje na warunkach określonych w §9 wymaga ono uprzedniej zgody Prezydenta Miasta wyrażonej w drodze zarządzenia. Nie wymaga zarządzenia wynajęcie tego samego lokalu jako socjalnego lub na czas nieoznaczony w przypadku gdy dotychczasowa umowa najmu lokalu socjalnego wygasła wskutek upływu czasu na jaki była zawarta – zgodę na wynajęcie lokalu w takich przypadkach wyraża Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona."

5. §14 ust. 13 otrzymuje brzmienie: "Jeżeli osoba, z którą ma zostać zawarta umowa najmu, nie wpłaciła w wyznaczonym terminie kaucji zabezpieczającej należności wobec Miasta z tytułu najmu, może to stanowić podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu."

6. W załączniku nr 1 w pkt 5 w kol. 4 dodaje się : "Za pełen rok oczekiwania uznaje się w przypadku wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały czas liczony od dnia złożenia wniosku, zaś w przypadku wniosków złożonych po dniu wejścia w życie uchwały pełen rok oczekiwania jest równoznaczny z zakwalifikowaniem wniosku do tworzenia listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu w kolejnych latach z wyjątkiem zakwalifikowania po raz pierwszy."

7. W załączniku nr 2:

- 1) §1 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie: "a) w gospodarstwie jednoosobowym - od 200% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu składania wniosku do 100% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku.
b) w gospodarstwie dwuosobowym - od 150% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu składania wniosku do 80% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku.
c) w gospodarstwie liczącym trzy lub więcej osób – od 125% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu składania wniosku do 60% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku."
- 2) w §1 dodaje się ust. 4 w brzmieniu: "4. Do dochodów gospodarstwa domowego, którego dochody obliczone zgodnie z ust. 2 i 3 nie osiągają wysokości umożliwiającej ubieganie się o podnajem lokalu, może zostać doliczony dochód osoby niewchodzącej w skład gospodarstwa domowego w części, w której przekracza on minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w roku składania wniosku, pod warunkiem zobowiązania się przez tą osobę do udzielenia poręczenia za zobowiązania przyszłego najemcy z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Doliczone dochody, o których mowa w zdaniu poprzednim, wraz z dochodami gospodarstwa domowego ustalonymi zgodnie z ust. 2 pkt 2 i ust. 3 mogą przekraczać wysokość dochodów określoną w §1 ust. 2 pkt 2 lit. a) - c)."
- 3) w §5 ust. 9 otrzymuje brzmienie: "Przyjęcie oferty stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu. W uzasadnionych przypadkach można odmówić zawarcia umowy najmu pomimo przyjęcia oferty, w szczególności jeżeli zaistnieją nowe okoliczności nieznanne w chwili jej składania. Odmowa wynajęcia lokalu następuje w drodze zarządzenia."
- 4) w §5 ust. 10 otrzymuje brzmienie: "Jeżeli osoba, z którą ma zostać zawarta umowa podnajmu, nie wpłaciła w wyznaczonym terminie kaucji zabezpieczającej należności wobec Miasta z tytułu podnajmu, może to stanowić podstawę do odmowy zawarcia umowy podnajmu."
- 5) w §5 dodaje się ust. 11 w brzmieniu: "Jeżeli osobie, z którą ma zostać zawarta umowa podnajmu, doliczono dochody innej osoby zgodnie z §1 ust. 4, warunkiem zawarcia umowy podnajmu jest udzielenie poręczenia przez osobę, która zobowiązała się do jego udzielenia. Nieudzielenie poręczenia w wyznaczonym terminie stanowi podstawę odmowy zawarcia umowy podnajmu lokalu."

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

PREZIDENT
Miasta Płocka
Andrzej Nowakowski

RADCA PRAWNY
Katarzyna Majzner
mgr Katarzyna Majzner
WAP/209

KIEROWNIK
Zarządu Nieruchomościami Gminy
Wojciech Petecki

ZASTĘPCA PREZIDENTA
Miasta Płocka
Piotr Dyskiewicz

Uzasadnienie

Z uwagi na konieczność usprawnienia procedur związanych z najmem lokali mieszkalnych zasadne jest ograniczenie przypadków, w których sprawy wymagają wydawania przez Prezydenta Miasta zarządzeń. Proponuje się, aby zawieranie umów najmu lokali nie było poprzedzane zarządzeniem, lecz ograniczało się do złożenia przez Miasto oferty wynajęcia lokalu oraz jej przyjęcia przez wnioskodawcę. Usprawni to proces wynajmowania lokali bez szkody dla zachowania jego transparentności.

Podczas przeglądu treści przepisów uchwały ujawniły się nieścisłości jej zapisów w zakresie spraw dotyczących realizacji wyroków eksmisyjnych oraz przydziału lokali zamiennych. Zgodnie z prawem sprawy te realizuje się bez konieczności złożenia wniosku przez osoby wymienione w wyrokach lub zamieszkujące budynki przeznaczone do remontu przez właściciela lub przeznaczone do wyłączenia z użytkowania decyzją PINB, podczas gdy z dotychczasowych zapisów zapisów uchwały nie wynikała wprost inicjatywa Miasta w tym zakresie.

Ponadto proponuje się doprecyzowanie zapisu określającego sposób obliczania punktów przyznawanych za czas oczekiwania zamieszczonego w Regulaminie przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu. Zapis, iż pełen rok oczekiwania jest równoznaczny z zakwalifikowaniem wniosku do tworzenia listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu w kolejnych latach, z wyjątkiem zakwalifikowania po raz pierwszy, dostosuje zapisy uchwały do stosowanej praktyki bez wpływu na uprawnienia osób ubiegających się o wynajem lokali.

Ponadto wprowadza się zmiany dotyczące programu pn. "Mieszkania na start", które pozwolą wyeliminować przypadki, w których osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu w ramach programu nie kwalifikowały się do tego z uwagi na zbyt niskie dochody, a jednocześnie nie miały możliwości ubiegania się o wynajęcie lokalu komunalnego na ogólnych zasadach z uwagi na zbyt wysoki dochód. Dodatkowo wprowadza się rozwiązanie polegające na uzupełnieniu dochodów gospodarstwa domowego dochodami osób trzecich np. rodziców, pod warunkiem, że udzielą one poręczenia za ewentualne zobowiązania najemców lokalu. Pozwoli to na rozszerzenie kręgu osób uprawnionych do wynajęcia lokali MNS na osoby, które dopiero rozpoczynają karierę zawodową, a jednocześnie zabezpieczy w sposób należyty interes Miasta jako wynajmującego lokale.

KIEROWNIK
Biura Zarządzania Nieruchomościami Gminy

Wojciech Petecki