

UCHWAŁA Nr 19/V/15
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia 19 lutego 2015 r.

w sprawie **ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r., poz. 379 i poz. 1072) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) - Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr 34/VI/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 7 kwietnia 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.

§ 4.

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

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

mgr Małgorzata Trębińska

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MILANÓWEK

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Milanówek prowadzone jest na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zasad określonych w niniejszym załączniku.

§ 2.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.
2. Mieszkaniowy zasób gminy Milanówek to lokale stanowiące własność gminy Milanówek albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
3. Mieszkaniowy zasób gminy Milanówek nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 3.

1. Dysponentem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek jest Burmistrz Miasta Milanówka.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Milanówek, z wyjątkiem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wynajmuje się na czas nieoznaczony, chyba że zostanie złożony wniosek o najem mieszkania na czas oznaczony.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego przez gminę Milanówek z przyczyn leżących po stronie najemcy, do których zalicza się:
 - 1) używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) zaniedbywanie obowiązków przez najemcę - powodujące dopuszczenie do powstania szkód, lub niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - 3) wykroczenie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 4) zwłokę w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu,
 - 5) wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez pisemnej zgody właściciela,
 - 6) niezamieszkiwanie najemcy w najmowanym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, stosunek najmu może zostać ponownie nawiązany po ustaniu przyczyn będących podstawą wypowiedzenia, na wniosek byłego najemcy, jednakże nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy liczonych od dnia ustania przyczyn. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Milanówka może na wniosek byłego najemcy skrócić wymagany okres.

4. Burmistrz Miasta Milanówka wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek lokale, które po opróżnieniu oddawane będą w najem jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.
5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas określony do 3 lat. Przedłużenie trwania umowy lokalu socjalnego na kolejny okres może nastąpić na wniosek najemcy, po uprzedniej analizie przesłanek kwalifikujących do ponownego nawiązania stosunku najmu. Stosunek najmu lokalu socjalnego nie może być ponownie nawiązany z osobami zalegającymi z płatnościami z tytułu najmu lokalu socjalnego oraz dewastującymi najmowane lokale, jak również z osobami nie przestrzegającymi regulaminu porządku domowego.
6. W przypadku, w którym sytuacja finansowa najemcy lokalu socjalnego ubiegającego się o najem na kolejny okres nie uprawnia go do ponownego wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego, a spełnia warunki do ubiegania się o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek, Burmistrz Miasta Milanówka może podjąć decyzję o przekwalifikowaniu lokalu socjalnego na lokal mieszkalny lub najemca zostanie przeniesiony do lokalu mieszkalnego.
7. Wynajem pomieszczeń tymczasowych następuje na zasadach określonych w ustawie.
8. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres na wniosek złożony przez najemcę, jeżeli znajduje się on nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto należyście wywiązuje się z obowiązków zawartych w umowie najmu i spełnia kryteria dochodowe tak jak dla lokali socjalnych.

§ 4.

Mieszkaniowy zasób gminy Milanówek przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców Milanówka.

Rozdział II

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, w którym mogą zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą) i spełniającym kryterium dochodowe oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub przeznaczonych do rozbiórki albo remontu ze względu na planowane inwestycje gminne lub inne potrzeby gminy, gdy obowiązek zapewnienia lokalu spoczywa na gminie Milanówek,
- 3) zamieszkują w pomieszczeniach nie spełniających wymogów lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a stan techniczny pomieszczeń nie jest przez nich zwiniony,
- 4) zamieszkują w lokalach komunalnych, w których zachodzi konieczność wykonania remontu wymagającego opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do innego lokalu,
- 5) zamieszkują w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu lub umów najmu, w których stroną była gmina Milanówek a oddanym przez gminę Milanówek w zarząd właściciela/współwłaścicieli i zachodzą przesłanki wskazujące na brak możliwości dalszego zamieszkiwania w tych budynkach,
- 6) z ważnych przyczyn społecznych nie mogą przebywać w dotychczasowym mieszkaniu, przy czym za ważne przyczyny uznaje się w szczególności: przemoc fizyczną i psychiczną, alkoholizm, narkomanię
- 7) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych i nie mają możliwości zamieszkania w domu rodzinnym pod warunkiem, że wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły do 28 roku życia, zaś ostatnim miejscem zameldowania przed umieszczeniem w domu dziecka, w rodzinie zastępczej była gmina Milanówek,

- 8) pozostają w bezdomności a posiadały ostatnie zameldowanie na terenie gminy Milanówek przez okres co najmniej 10 lat,
- 9) otrzymały sądowy nakaz opuszczenia i opróżnienia dotychczasowego lokalu mieszkalnego i zostało przyznane im prawo do lokalu socjalnego.

§ 6.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Milanówek mogą również być wynajmowane osobom, nie posiadającym tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, w którym mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą) oraz:

- 1) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zajmują lokale, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) pozostały w lokalu po ustaniu stosunku najmu w związku ze śmiercią najemcy, a mieszkali w tym lokalu z byłym najemcą prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 3 lat, a nie są uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa.

§ 7.

Prawo najmu lokalu mieszkalnego nie przysługuje osobom, które:

- 1) zbyły w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek przysługujące im prawa do lokalu lub nieruchomości, jeżeli uzyskane z tego tytułu środki finansowe są wystarczające na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) dokonały w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, uprawniające do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek,
- 3) pozostawiły dotychczas zajmowany lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek bez rozliczenia się z zobowiązań wynikających z wcześniej zawartej umowy najmu w okresie 10 lat przed ponownym złożeniem wniosku o najem.

Rozdział III

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 8.

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego wskazanego we wniosku w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub jego aktualizację nie przekraczał 120 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 180 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych.
2. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub jego aktualizację nie przekraczał 90 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 120 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych. Wykonując wyrok sądu badaniu nie podlega sytuacja finansowa osób, wobec których sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie dotychczasowego lokalu mieszkalnego i przyznał prawo do lokalu socjalnego.
3. W szczególnych przypadkach Burmistrz Miasta Milanówka, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może skierować do zawarcia umowy najmu osoby, które nie spełniają kryteriów określonych w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu. Za szczególne przypadki uznaje się, m. in.:
 - 1) utratę mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

- 2) zamieszkiwanie w lokalach usytuowanych w budynkach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub przeznaczonych do rozbiórki albo remontu ze względu na planowane inwestycje gminne lub inne potrzeby gminy, gdy obowiązek zapewnienia lokalu spoczywa na gminie Milanówek,
 - 3) zamieszkiwanie w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu lub umów najmu, w których stroną była gmina Milanówek a oddanych przez gminę Milanówek w zarząd właściciela/współwłaścicieli i zachodzą przesłanki wskazujące na brak możliwości dalszego zamieszkiwania w tych budynkach,
 - 4) niemożność przebywania w dotychczasowym lokalu w związku z przemocą w rodzinie, alkoholizmem, narkomanią.
4. Przez dochód brutto rozumie się dochód wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych uzyskany przez wszystkie osoby wskazane we wniosku o najem lokalu.
 5. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. „a” ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział IV

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 9.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek może być dokonana:
 - 1) jako wzajemna zamiana pomiędzy dwoma najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek,
 - 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek a najemcą lub właścicielem lokalu, który nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.
2. Warunkiem zamiany lokalu jest uzyskanie pisemnej zgody właściciela oraz najemcy lokalu.
3. Zamiana może być dokonana, w szczególności z uwagi na:
 - 1) nadmierne zagęszczenie lokalu,
 - 2) zaistnienia warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
 - 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu,
 - 4) nadmierny metraż w stosunku do ilości zamieszkujących osób.
4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tego zasobu, pod warunkiem wykonania, na własny koszt, remontu lokalu mieszkalnego, do którego ma nastąpić przeprowadzka.
5. Zamiana może być także dokonana na wniosek gminy Milanówek na inny lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek, po uzyskaniu zgody najemcy, a w szczególności gmina Milanówek może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub inny lokal mieszkalny o niższym standardzie, mniejszym metrażu najemcy, lub osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego zlegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego.
6. W przypadku zamiany na lokal o większym metrażu lub wyższym standardzie na koncie dotychczasowego mieszkania nie mogą występować zaległości z tytułu najmu, jak również wysokość dochodów gospodarstwa domowego powinna gwarantować płatność czynszu i opłat niezależnych od właściciela za najem takiego lokalu.
7. Przyczyną odmowy dokonania zamiany może być w szczególności dewastowanie dotychczas zajmowanego lokalu przez najemcę lub członków jego gospodarstwa domowego, jak również nie przestrzeganie regulaminu porządku domowego.
8. Zamiana lokali powinna zostać zaopiniowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Rozdział V

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

§ 10.

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub zgonu najemcy i braku osób określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego, które z mocy prawa wstępują w stosunek najmu - osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu na zasadach przewidzianych w niniejszym załączniku.
2. Po pozytywnej weryfikacji wniosku, Burmistrz Miasta Milanówka może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal lub zaproponować najem innego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.
3. Najem dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwy w sytuacji, gdy wnioskodawca był zameldowany w lokalu i zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci lub opuszczenia lokalu przez okres co najmniej 3 lat, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz nie zalegał z opłatami wynikającymi z tytułu użytkowania lokalu.
4. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę a nie wstąpiły w stosunek najmu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły z mocy prawa po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go gminie Milanówek – Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, jednakże nie krótszym niż 3 miesiące.
5. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 4, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.
6. Do czasu opróżnienia i wydania lokalu, osoby określone w ust. 4 zobowiązane są do opłacania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponosić koszty związane z: c.o., dostawą wody, odprowadzaniem ścieków, wywozem nieczystości stałych i inne.

Rozdział VI

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 11.

1. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem rodzinom, których gospodarstwo domowe liczy 6 i więcej osób oraz spełniają kryteria zawarte w niniejszym załączniku.
2. W przypadku braku osób spełniających kryteria określone w ust. 1 lub w przypadku odmowy przyjęcia oferty najmu takiego lokalu przez osoby uprawnione, lokal przeznaczony do wynajmu w drodze publicznego przetargu nieograniczonego, za zapłatą czynszu wolnego, przy czym stawka wywoławcza powinna zostać określona na poziomie odpowiadającym 200 % aktualnie obowiązującej stawki czynszu wyliczonego dla danego lokalu. Przetarg odbywa się ustnie, a licytacji podlega stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Regulamin przetargu określa Burmistrz Miasta Milanówka w drodze zarządzenia.

Rozdział VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 12.

1. Osoby zainteresowane najmem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek albo dokonaniem zamiany zobowiązane są do złożenia odpowiedniego wniosku. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków formalno-prawnych oraz potwierdzające sytuację rodzinną, zdrowotną, mieszkaniową, które mają wpływ na ocenę wniosku, jak również zgodę na gromadzenie, przetwarzanie oraz podanie do publicznej wiadomości danych osobowych w zakresie

niezbędnym do realizacji celów związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców, w tym zgodę na pozyskiwanie informacji od innych organów i instytucji w zakresie niezbędnym do dokonania prawidłowej oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, a także zgodę na przeprowadzenie wizji lokalowej w miejscu zamieszkania, zameldowania wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

2. Brak pisemnej zgody na działania określone w ust. 1 jest równoznaczny z rezygnacją z ubiegania się o najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.
3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń, które zawierają nieprawdziwe informacje lub zatajanie danych w sprawie własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym niniejszym załącznikiem będzie jednoznaczne z odstąpieniem od realizacji wniosku.
4. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie na adres wskazany we wniosku o dostarczenie dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych w niniejszym załączniku (dotyczy to również wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego wskazanych we wniosku), jak również do osobistego stawiennictwa w celu złożenia wyjaśnień skutkować będzie pozostawieniem sprawy bez rozpoznania.
5. W przypadku utrudnionego kontaktu z wnioskodawcą z powodu braku aktualnego adresu korespondencyjnego, braku możliwości kontaktu telefonicznego sprawa pozostanie bez rozpatrzenia.
6. Prawidłowo wypełnione wnioski spełniające kryteria formalno-prawne poddaje się ocenie systemem punktowym.
7. Wnioski ocenione wpisuje się do odpowiedniego rejestru. Tworzy się rejestry dla poszczególnych kategorii wniosków:
 - 1) o najem lokali na czas nieoznaczony i oznaczony na wniosek przyszłego najemcy,
 - 2) o najem lokali socjalnych,
 - 3) o najem lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych w związku z wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie lokalu,
 - 4) o najem lokali zamiennych,
 - 5) o zamianę lokalu.
8. Tworzy się rejestr lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy Milanówek wraz z określeniem tytułu prawnego do lokalu. Rejestr podlega ujawnieniu w BIP.
9. Wnioski stanowią podstawę do sporządzenia projektów list osób, które ubiegają się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.
10. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Milanówek oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Milanówka i w siedzibie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku. W projektach list podaje się imię i nazwisko wnioskodawcy, ilość osób zgłoszonych we wniosku, ilość punktów, jak również ewentualną deklarację o wykonaniu remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt wnioskodawcy.
11. W terminie 14 dni od dnia zamieszczenia listy w Biuletynie Informacji Publicznej osoby, które nie zgadzają się z przyznaną ilością punktów mogą złożyć umotywowane odwołanie. Odwołania rozpoznaje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
12. Zweryfikowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową projekty list są podstawą do przedstawienia ich Burmistrzowi Miasta Milanówka do akceptacji.
13. Zaakceptowane listy osób ubiegających się o najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek podawane są do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Milanówka oraz w siedzibie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku. Od zaakceptowanych list przez Burmistrza Miasta Milanówka nie przysługuje odwołanie.
14. Podstawą zawarcia umowy najmu jest pisemne skierowanie przez Burmistrza Miasta Milanówka do zawarcia umowy najmu. Skierowanie ważne jest przez okres jednego miesiąca od dnia podpisania skierowania przez Burmistrza Miasta Milanówka.
15. Kontrolę społeczną spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej gmina Milanówek realizuje poprzez:

- 1) upublicznienie list osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek,
- 2) powołanie zarządzeniem Burmistrza Miasta Milanówka Społecznej Komisji Mieszkaniowej z jednoczesnym określeniem regulaminu jej działania.
16. Burmistrz Miasta Milanówka w drodze zarządzenia określi wzór wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na listach osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek:

L.p.	Kryterium	Opis	Liczba punktów	Uwagi
1.	Zamieszkiwanie na terenie gminy Milanówek	1. 10 lat lub powyżej z zameldowaniem.	10	Dowód potwierdzający zameldowanie lub inny dokument potwierdzający, iż centrum życiowe wnioskodawcy związane było i jest z Milanówkiem. Punktacja nie podlega sumowaniu. Punkty przyznawane są wyłącznie za czas nieprzerwanego zamieszkiwania w Milanówku.
		2. Do 10 lat z zameldowaniem.	5	
		3. 10 lat lub powyżej bez zameldowania.	5	
2.	Zajmowana powierzchnia pokoi – zagęszczenie	1. Poniżej 3 m2 powierzchni pokoi na osobę.	10	Dane należy potwierdzić u właściciela lub zarządcy mieszkania, domu. W przypadku, gdy małżonkowie zamieszkują osobno uzyskaną punktację za zajmowaną powierzchnię liczy się z każdego miejsca zamieszkania i dzieli na pół.
		2. Od 3 m2 – 5 m2 powierzchni pokoi na osobę.	5	
		3. Od 5,01 m2 – 7m2 powierzchni pokoi na osobę.	3	
3.	Warunki lokalowe	1. Brak wody w lokalu.	5	Ad. 1,2,3,4,5,7 - dane potwierdza właściciel lub zarządca mieszkania, domu, przy czym za wspólne użytkowanie przyjmuje się korzystanie z części wspólnych w obrębie danego lokalu, np. z łazienki, kuchni, przedpokoju. Ad. 6 Należy przedstawić decyzję organów nadzoru budowlanego. Ad. 8 i 11 Należy przedstawić decyzję administracyjną o przydziale lokalu. Ad. 11 Zaistnienie przesłanek uniemożliwiających dalsze zamieszkiwanie w budynku.
		2. Brak kanalizacji w lokalu.	5	
		3. Wc poza lokalem.	5	
		4. Brak łazienki.	3	
		5. Zły stan techniczny lokalu nie zawiniony przez wnioskodawcę.	25	
		6. Budynek wyłączony z użytkowania.	70	
		7. Wspólne użytkowanie lokalu z osobą obcą dla wnioskodawcy.	10	
		8. Zamieszkiwanie na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu w budynku prywatnym.	10	
		9. Rodzina zamieszkująca w budynku komunalnym przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego lub przeznaczzonego na inne cele.	60	
		10. Rodzina zamieszkująca w lokalu niemieszkalnym.	40	
		11. Zamieszkiwanie w budynku prywatnym na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu lub umowy najmu, w której stroną była gmina Milanówek a oddanym przez gminę Milanówek w zarząd właściciela/współwłaścicieli.	60	
4.	Wychowankowie domów dziecka, rodzin zastępczych.	1. Złożenie wniosku do 21 r.ż.	30	Należy potwierdzić fakt przebywania w domu dziecka, rodzinie zastępczej. Punktacja nie podlega sumowaniu.
		2. Złożenie wniosku od 21 r.ż. do 28 r.ż.	25	
5.	Dochód na osobę w gospodarstwie jednoosobowym	Poniżej 100% najniższej emerytury.	10	Wysokość dochodu należy potwierdzić.

6.	Dochód na osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Poniżej 75% najniższej emerytury.	10	Wysokość dochodu należy potwierdzić.
7.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania.	Członkowie rodzin zagrożonych zjawiskami patologicznymi.	10	Opinia Ośrodka Pomocy Społecznej w Milanówku, opinia Pełnomocnika Burmistrza Miasta Milanówka ds. uzależnień, niebieska karta.
8.	Warunki zdrowotne	Wnioskodawca i członkowie gospodarstwa domowego zgłoszeni do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą będący osobami niepełnosprawnymi: 1) w stopniu znacznym, 2) w stopniu umiarkowanym, 3) w stopniu lekkim, 4) które nie ukończyły 16 roku życia.	30 20 10 20	Wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności osoby, która nie ukończyła 16 roku życia a w przypadku osoby, która ukończyła 16 rok życia orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej.
9.	Bezdomność	Osoby bezdomne.	40	Potwierdza Ośrodek Pomocy Społecznej w Milanówku.
10.	Stan rodzinny	Za każde dziecko uczące się do 24 r.ż.	5	Zaświadczenie ze szkoły lub uczelni, w przypadku dzieci, które ukończyły 18 lat.
11.	Remont lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek	Wykonanie przez wnioskodawcę niezbędnego remontu na własny koszt i we własnym zakresie.	30	Oświadczenie wnioskodawcy o wykonaniu niezbędnego remontu na własny koszt i we własnym zakresie.

- Wnioskodawca, który złożył oświadczenie o wykonaniu niezbędnego remontu na własny koszt i we własnym zakresie nie może ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów na wykonany remont, ani też żądać wykonania remontu przez gminę Milanówek, jak również po zakończeniu stosunku najmu powinien pozostawić lokal w stanie niepogorszonym przy uwzględnieniu wykonanego remontu.
- W przypadku takiej samej liczby punktów, pierwszeństwo przysługuje wnioskodawcy z niższym dochodem przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

§ 14.

- Złożone wnioski o najem przed dniem wejścia w życie niniejszego załącznika i obowiązujące listy osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek podlegają aktualizacji.
- Aktualizacji podlegają również wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek złożone po wejściu w życie niniejszego załącznika w przypadku zaistnienia zmian w sytuacji mieszkaniowej, materialnej, rodzinnej, jak i zdrowotnej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
- Aktualizacji należy dokonać w terminie nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia zaistnienia zmian.
- W sprawach nie uregulowanych w niniejszym załączniku obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 2 zobowiązuje Radę Gminy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zaś w ust. 3 pkt 5 do określenia trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej.

Obowiązująca uchwała Nr 34/VI/11 Rady Miasta Milanówka z dnia 7 kwietnia 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie wskazuje jednoznacznie sposobu wyboru osób, z którymi zawiera się umowy najmu, co spotkać się może z zarzutem uznaniowości przy stosowaniu obecnie obowiązujących przepisów.

Wyżej wymieniona uchwała nie obliguje również Burmistrza Miasta Milanówka do powołania społecznej komisji mieszkaniowej i określenia zakresu jej działania.

Dlatego też realizując oczekiwania społeczności lokalnej w zakresie przejrzystości procesu związanego z najmem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek zasadnym jest dokonanie zmiany w zasadach obowiązujących. W tym celu proponuje się wprowadzenie punktowego systemu oceny złożonych wniosków umożliwiającego obiektywną ocenę sytuacji wnioskodawców, zarówno sytuacji materialnej, mieszkaniowej, jak i rodzinnej oraz zdrowotnej.

Dodatkowo proponowane zmiany wynikają z doświadczeń związanych ze stosowaniem dotychczasowej uchwały.