

UCHWAŁA NR/21

RADY MIEJSKIEJ W ŁAPACH

z dnia2021r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łapy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) oraz art. 4 ust. 1, 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 2020 r. poz. 611), Rada Miejska w Łapach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łapy.

§ 2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu, zamiany i podnajmu.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 3) lokale zamienne;
- 4) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.).

Rozdział 2

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

§ 4. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu, może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę w wieloosobowym gospodarstwie domowym przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie przez osobę legitymującą się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) są osobami, które zostały dotknięte przemocą w rodzinie, a tytuł prawny do lokalu przysługuje sprawcy przemocy.

Rozdział 3

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) wychowankom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne lub socjalizacyjne placówki opiekuńczo-wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Gmina Łapy;
- 2) osobom, które utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego takiego jak pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie posiadają prawa do lokalu zamiennego;
- 3) osobom, które zamieszkują w lokalach położonych w budynkach wymagających przeprowadzenia rozbiórki albo remontu;
- 4) osobom, które prowadzą rodzinny dom dziecka lub pełnią funkcję zawodowej rodziny zastępczej;
- 5) osobom, które spełniają kryteria określone w § 5 uchwały.

Rozdział 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

§ 7. 1. Zamiana lokalu mieszkalnego może polegać na dostarczeniu wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę bądź na zamianie pomiędzy najemcami lokali.

2. Na wniosek najemcy można dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie jest w stanie ponieść kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal z niższymi kosztami jego utrzymania;
- 2) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi, a w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe zapewnienie właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych.

3. Odmawia się zgody na dokonanie zamiany, gdy:

- 1) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na osobę będzie mniejsza niż 5 m²;

- 2) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu posiada tytuł prawny do lokalu innego niż lokal będący przedmiotem zamiany na terenie gminy lub miejscowości pobliskiej;
 - 3) wnioskodawca dewastuje lokal lub wykracza przeciwko porządkowi domowemu,
 - 4) najemca nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat należnych za używanie lokalu, chyba że na skutek zamiany koszty utrzymania lokalu ulegną obniżeniu;
 - 5) przedmiotem najmu jest tymczasowe pomieszczenie.
4. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu może dokonać zamiany na inny lokal spoza zasobu gminy, za zgodą Burmistrza Łap oraz właściciela lokalu należącego do innego zasobu.

Rozdział 5

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

§ 8. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu oraz w sprawie zamiany lokalu składane są w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Łapach.

2. Wraz z wnioskiem wnioskodawca składa deklarację o dochodach gospodarstwa domowego, oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i oświadczenie o nieposiadaniu lub posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
3. W przypadku braków formalnych wniosku wzywa się wnioskodawcę na piśmie do ich uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
4. Osoby spełniające kryteria są wpisywane na listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego, o czym informuje się wnioskodawcę.
5. Wnioski osób przebywających w jednostkach penitencjarnych są rozpatrywane po opuszczeniu tej jednostki przez wnioskodawców i przedstawieniu faktycznej sytuacji mieszkaniowej.
6. Wnioskodawca umieszczony na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego zobowiązany jest corocznie potwierdzać wolę dalszego ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony albo najem socjalny, w terminie do dnia

30 listopada każdego roku kalendarzowego, począwszy od następnego roku po złożeniu wniosku.

7. Niewykonanie obowiązku określonego w ust. 6, będzie skutkowało wezwaniem do wypełnienia tego obowiązku, pod rygorem skreślenia odpowiednio z listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.
8. Realizacja listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony następuje zgodnie z kolejnością zakwalifikowania wniosku do pozytywnego załatwienia, z zastrzeżeniem § 6.

§ 9. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łapy podlega kontroli społecznej.

2. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny realizowana jest przez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 stycznia każdego roku sprawozdania za rok poprzedni.
3. W sprawozdaniu, z zastrzeżeniem przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.), uwzględnia się dane w zakresie:
 - 1) liczby osób umieszczonych na liście osób ubiegających o zawarcie umowy
 - 2) liczby złożonych wniosków;
 - 3) liczby rozpoznanych wniosków;
 - 4) spełnienia wymogów formalnych złożonych i rozpoznanych wniosków;
 - 5) spełnienia warunków zamieszkania kwalifikujących do ich poprawy;
 - 6) zastosowania pierwszeństwa zawarcia umowy najmu;
 - 7) liczby zawartych umów najmu na czas nieoznaczony,
 - 8) liczby zawartych umów najmu socjalnego lokalu;
 - 9) średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego;
 - 10) liczby członków gospodarstwa domowego;
 - 11) liczby zawartych umów najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądowego;

- 12) liczby wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia;
 - 13) przyczyn odmowy zawarcia umowy najmu.
4. Sprawozdanie jest udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej.

Rozdział 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

§ 10. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, z osobami zamieszkującymi w lokalu, może zostać zawarta umowa najmu, o ile zostaną spełnione łącznie poniższe warunki:

- 1) osoby te stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat poprzedzających opuszczenie lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy i nadal nieprzerwanie w nim zamieszkują;
 - 2) powierzchnia mieszkalna zajmowanego lokalu nie przekracza 10 m² na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 20 m² na osobę w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
 - 3) osoby te nie posiadają zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, a w przypadku posiadania zaległości spłacą ją w ciągu trzech miesięcy;
 - 4) osiągany dochód nie jest wyższy od określonego w § 4 uchwały;
 - 5) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, w którym mogą zamieszkać.
2. Osoby, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub lokalu mieszkalnym, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie została zawarta umowa o której mowa w ust. 1, obowiązane są do opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu, powinien być usytuowany na najniższej kondygnacji budynku lub w budynku z

windą osobową, bez progów i barier komunikacyjnych, z powierzchnią mieszkalną nie mniejszą niż 20m².

3. Lokal wskazywany do zamieszkiwania przez osoby z zaburzeniami funkcjonowania jednego lub wielu receptorów zmysłów, utrudniającym postrzeganie otoczenia, którego doświadczają osoby niewidome, słabo widzące, głuche, niedosłyszące, osoby z niepełnosprawnością intelektualną powinien być położony na najniższej kondygnacji bez kolizyjnych korytarzy lub łazienki z innymi lokatorami.

Rozdział 8

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa 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

§ 12. 1. Lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego może zostać przeznaczony przez Burmistrza Łap na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.) na pisemny i uzasadniony wniosek przedstawiciela jednostki realizującej lub zamierzającej realizować te zadania.

2. Burmistrz Łap w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, warunki przekazania, zasiedlenia oraz utrzymania lokalu.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 13. 1. Po wejściu w życie niniejszej uchwały osoby ujęte na dotychczas obowiązujących listach, zostaną w wyniku aktualizacji ujęte na listach ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Do wniosków złożonych i nierozpatrzonej przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały niniejszej.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łap.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XXXV/322/01 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 7 grudnia 2001 roku, uchwała Nr VI/45/07 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 23 lutego 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łapy.

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

Cd strony formalno-prawnej
i redakcyjnej bez zastrzeżeń

r. p. *[signature]*

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 (Dz.U. 2020 poz. 611 t.j. z późn.zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Projekt uchwały obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego gminy Łapy w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenia przejrzystości w wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. W projekcie uchwały, określono w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nie oznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz poddawanie tych spraw kontroli społecznej;
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- zasady przyznawania lokali na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Niniejsze zasady wprowadzają możliwość przeznaczania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego co pomoże w rozszerzeniu oferty pomocy mieszkaniowej skierowanej do osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, bezdomnością.

Przepisy zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łapy stanowią prawo miejscowe i stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz umożliwiają racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy Łapy.