

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.);
- 5) tymczasowe pomieszczenia.

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.

4. Kryteriów dochodowych określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku przy dokonywaniu zamiany lokali oraz przy zawieraniu umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która utraciła możliwość zamieszkiwania w lokalu w wyniku katastrofy lub klęski żywiołowej lub pożaru.

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 powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, z tym że w przypadku lokali jednoosobowych powierzchnię oblicza się pomniejszając ją o 3 m² przeznaczone na aneks kuchenny;
- 2) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego lub osobą której niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w następującej kolejności:

- 1) osobom, które utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego takiego jak pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana i nie posiadają prawa do lokalu zamiennego;
 - 2) osobom dokonującym zamiany lokali;
 - 3) wychowankom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne lub socjalizacyjne placówki opiekuńczo-wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Gmina Łapy;
 - 4) osobom, które spełniają kryteria określone w § 5 uchwały.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje w następującej kolejności osobom:

- 1) które, spełniają kryteria określone w § 6 ust. 1;
- 2) bezdomnym w rozumieniu przepisów ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.), których ostatnie miejsce zamieszkania znajdowało się na terenie Gminy Łapy.

Rozdział 5

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. Odmawia się zgody na dokonanie zamiany, gdy:

- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 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 lub lokal zamienny.
3. 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.
4. Zamiana lokalu na lokal spoza zasobów Gminy Łapy wymaga przedstawienia tytułu prawnego do lokalu osoby zamieszkującej lokal spoza zasobu Gminy Łapy oraz przedłożenia dokumentów potwierdzających brak zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela.

Rozdział 6

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 na czas nieoznaczony 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 lokalu 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 z odpowiedniej listy.

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. W przypadku gdy wnioskodawcy korzystają z tej samej kategorii pierwszeństwa o kolejności umieszczenia na odpowiedniej liście decyduje data złożenia wniosku.

§ 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 Gminy Łapy.

Rozdział 7

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. Po złożeniu wniosku przez osobę, która nie wstąpiła w najem lokalu po śmierci najemcy, bądź pozostała po opuszczeniu lokalu przez najemcę, wynajmujący weryfikuje czy wnioskodawca spełnia kryteria uprawniające do najmu lokalu określone niniejszą uchwałą.
2. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1, nie złoży w terminie trzech miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci wniosku, bądź nie spełnia określonych niniejszą uchwałą warunków, wzywa się ją do wydania lokalu i nalicza odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu.
3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 złożą wniosek o zawarcie umowy najmu, termin wydania lokalu nie może upłynąć przed dniem rozpatrzenia wniosku.

Rozdział 8

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 9

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 10

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 nierozpatrzonych 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 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łapy zmieniona uchwałą Nr VI/45/07 Rady Miejskiej w Łapach z dnia 23 lutego 2007 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/322/01 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.

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.