

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz.74, Nr 58 poz.261, Nr 106 poz.496 i Nr 132 poz.622, z 1997 r. Nr 9 poz.43, Nr 106 poz.679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz.734, Nr 123 poz.775, z 1998 r. Nr 155 poz.1014, Nr 162 poz.1126, z 2000 r. Nr 26 poz.306, Nr 48 poz.552, Nr 62 poz.718, Nr 88 poz.985, nr 91 poz.1009, Nr 95 poz.1041 oraz z 2001 r. Nr 45 poz.497 i Nr 89 poz.971) w związku z art.21 ust. 1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz.733) uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I**POSTANOWIENIA OGÓLNE****§ 1**

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łapy.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łapy tworzą lokale określone w przepisie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz.733).

2. Zarząd Miejski w Łapach, zwany dalej Zarządem Miejskim w ramach gospodarowania mieniem komunalnym w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Łapy jest dysponentem lokali mieszkalnych.

3. Zarząd Miejski może upoważnić inne podmioty do zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Łapy.

§ 3

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych za okres ostatniego roku kalendarzowego poprzedzającego datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu.
- 2) dochodzie członków gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody określone w art. 3 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz.734).
- 3) dysponencie bez bliższego jego określenia – należy przez to rozumieć podmiot, któremu przysługuje prawna możliwość wynajmu lokalu mieszkalnego.
- 4) powierzchnię użytkową – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733), a przez powierzchnie mieszkalną – powierzchnię pokoi w lokalu mieszkalnym.

ROZDZIAŁ II

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYŚLUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU.

§ 4

Umowy najmu na czas nieoznaczony mogą być zawierane z :

- 1) z osobami posiadającymi tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach podlegających rozbiórce:
 - a) w związku z inwestycjami gminy
 - b) ze względu na katastrofalny stan techniczny.
- 2) z osobami zakwalifikowanymi do otrzymania lokalu ze względu na złe warunki mieszkaniowe, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, o których mowa w § 5 ust.1.
- 3) z osobami, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.
- 4) z repatriantami, którym gmina wynajmuje lokale na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji (Dz. U. Nr 106, poz.1118, z 2001 roku Nr 42 poz.475).
- 5) z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i spełniającymi następującą zasadę:
 - a) były zameldowane i zamieszkiwały w lokalu przez okres co najmniej pięciu lat poprzedzających datę opuszczenia lokalu przez najemcę lub datę jego śmierci.

§ 5

1. Za osoby spełniające warunki do wynajmu w pierwszej kolejności lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Łapy uważa się:
 - 1) osoby, które nie są najemcami lokalu komunalnego lub zakładowego, nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej oraz nie posiadające własnego mieszkania, domu bądź działki budowlanej.
 - 2) osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną w gospodarstwie wieloosobowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 10 m².
 - 3) osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % w gospodarstwie wieloosobowym.
 - 4) osoby zameldowane na terenie Gminy Łapy na pobyt stały przez okres co najmniej 5 lat, a w przypadku małżeństwa zameldowanie przez okres, o którym mowa winien mieć przynajmniej jeden z małżonków.
2. Warunki wymienione w ust.1 muszą być spełnione łącznie.

ROZDZIAŁ III

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH

§ 6

1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.
3. Jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal mieszkalny w skład którego wchodzi pomieszczenia wspólnie użytkowane przez dwóch lub kilku najemców, najemca pozostający ma prawo do zgłoszenia uzasadnionych zastrzeżeń w stosunku do osoby mającej w wyniku zamiany objąć lokal mieszkalny.
4. Zastrzeżenie, o którym mowa w ust. 3 uwzględnione jest przez wynajmującego w przypadku gdy zamiana powoduje pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących lokal mieszkalny, którzy korzystają ze wspólnych, z lokalem będącym przedmiotem zamiany, pomieszczeń, w szczególności gdy:
 - 1) przekroczone zostają normatywy powierzchni pokoi tj. poniżej 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania;
 - 2) istnieją uzasadnione obawy, iż osoba mająca objąć po zamianie lokal mieszkalny korzystać z niego będzie w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub wykraczać będzie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.
5. Zastrzeżenie określone w ust. 3 może zostać zgłoszone w formie pisemnej lub ustnej do protokołu w terminie 7 dni od dnia doręczenia najemcy informacji o zamiarze dokonania zamiany.
6. Zgoda, o której mowa w ust. 2 jest podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu tworzącego mieszkaniowy zasób gminy.

ROZDZIAŁ IV

LOKALE SOCJALNE

§ 7

1. Lokalami socjalnymi mogą być wyznaczone lokale mieszkalne posiadające obniżoną wartość użytkową i gorsze wyposażenie techniczne.
2. Wykaz budynków, w których mogą być wyznaczone lokale socjalne na wniosek zarządzającego zasobem mieszkaniowym zatwierdza Zarząd Miejski.

§ 8

Za osobę spełniającą warunki do otrzymania lokalu socjalnego rozumie się osoby:

- 1) Które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego.
- 2) Które nie mają tytułu prawnego do lokalu i znalazły się w niedostatku.

§ 9

1. Przez osoby, które nie mają tytułu prawnego rozumie się osoby, które nie posiadają samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, osoby zamieszkujące w lokalach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu na skutek zdarzeń losowych.
2. Przez osoby, które znalazły się w niedostatku w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 10

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony tj. na okres trzech lat.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona na kolejny okres oznaczony, jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy o następny okres znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.
3. Dla osób wymienionych w § 8 nie stosuje się procedury określonej w §13 i §14, osobom tym wskazywany jest lokal z zasobów mieszkaniowych gminy, który ma być przedmiotem najmu lokalu socjalnego.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w Gminie Łapy.

ROZDZIAŁ V

KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 m²

§ 11

1. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² mogą być wynajmowane na zasadach na czynszu wolnego.
2. Lokale, o których, mowa w ust. 1 wskazywane są przez wynajmującego do dokonania remontu kapitalnego z zastrzeżeniem, iż wykonanie niezbędnych prac remontowych odbędzie się na koszt i ryzyko przyszłego najemcy, przy czym przyszły najemca zrzeknie się prawa do rozliczenia nakładów koniecznych i innych wydatków, które poczyni w związku z tym remontem.
3. Lokale mieszkalne o czynszu wolnym wynajmowane są w drodze publicznego przetargu ustnego.
4. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu.
5. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łapach na tablicy ogłoszeń oraz podaje do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w prasie lokalnej co najmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
6. Cenę wywoławczą do przetargu stanowi maksymalna stawka czynszu regulowanego na dzień ogłoszenia przetargu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego obowiązująca w Gminie Łapy.
7. Umowy najmu na lokale mieszkalne na zasadach czynszu wolnego zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że Zarząd Miejski zatwierdzi przeznaczenie lokalu mieszkalnego do przetargu z zastrzeżeniem, iż zawarcie umowy najmu następuje na czas oznaczony.
8. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego w drodze przetargu, o którym mowa w ust. 1, lokal taki nie podlega sprzedaży na rzecz najemcy.

ROZDZIAŁ VI

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ORAZ SPÓŚÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 12

1. Wprowadza się społeczną kontrolę wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

2. W celu realizacji społecznej kontroli, o której mowa w ust. 1 Zarząd Miejski w drodze uchwały powołuje i odwołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej Komisją. Komisja jest organem doradczym i opiniodawczym Zarządu Miejskiego.
3. Komisja składa się z minimum pięciu osób, powoływanych w szczególności spośród przedstawicieli:
 - 1) Rady Miejskiej Łap
 - 2) Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej
4. Posiedzenia Komisji zwołuje Burmistrz Łap według potrzeb.
5. Do zadań Komisji należy:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.
 - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu i rekomendowanie wniosków osób, z którymi należy zawrzeć umowę najmu.
6. Szczegółowe zasady pracy Komisji określa jej regulamin.

§ 13

1. Na wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie spełniające wymogów uchwały udziela odpowiedzi Burmistrz Łap, lub osoba przez niego upoważniona.
2. Wnioski spełniające warunki niniejszej uchwały poddawane są ocenie Komisji.
3. Zarząd Miejski na podstawie opinii Komisji ustala projekt listy, wskazując osobę lub osoby, którym należy wynająć mieszkanie komunalne.
4. Projekt listy sporządza się po uzyskaniu wolnego lokalu mieszkalnego.
5. Projekt listy podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łapach na okres co najmniej siedmiu dni.
6. Do projektu listy w okresie wywieszenia służy prawo składania uwag, skarg i zastrzeżeń do Zarządu Miejskiego.
7. Po rozpatrzeniu uwag, skarg bądź zastrzeżeń Zarząd Miejski ustala ostateczną listę osób, którym należy wynająć mieszkanie komunalne.

§ 14

1. Po ustaleniu listy, o której mowa w § 13 Burmistrz Łap składa propozycję zawarcia umowy najmu.
2. W przypadku dwukrotnej nieuzasadnionej odmowy przyjęcia proponowanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, spełniającego określone prawem warunki uważa się, że osoba zakwalifikowana rezygnuje z wynajęcia mieszkania z zasobów gminy.

ROZDZIAŁ VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz.733) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Łapach Nr XVI/160/2000 z dnia 31 stycznia 2000 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 18

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**

Stanisław Dobrowski