

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY MIASTA KOLNO

z dnia 25 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kolno

Na podstawie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) w związku 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. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11 r.) Rada Miasta Kolno uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa w szczególności zasady i warunki:

- 1) wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w pkt 1 i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 3) zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a także pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 4) postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Miasto realizuje poprzez wykorzystanie swojego własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych właścicieli.

3. Do lokali podnajmowanych przez Miasto stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, chyba że przepisy uchwały stanowią inaczej.

4. Umowy podnajmu na lokale pozyskane zawiera się na czas nie dłuższy niż określony w umowie najmu z właścicielem.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Kolno;
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kolno;
- 3) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Kolno;
- 4) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Kolno.
- 6) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, zespół wyłoniony spośród pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kolnie, Radnych Rady Miasta Kolno, przedstawicieli Związków zawodowych, powołany przez Burmistrza do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w niniejszej uchwale;
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

- 8) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 9) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 10) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 11) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 12) lokalu pozyskanym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Miastu przez innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 13) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 14) programie gospodarowania – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miasta Kolno w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kolno.
- 15) minimalne wynagrodzenie za pracę – minimalne wynagrodzenie za pracę ustalone na dany rok na podstawie art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 3. 1. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyrokuorzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego oraz osób, o których mowa w § 35 ust. 1. niniejszej uchwały.

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Miasta wydziela się część lokali z przeznaczeniem dorynajmu jako lokale socjalne.

2. Zakwalifikowania lokalu do wynajmu jako lokal socjalny dokonuje Burmistrz.

3. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany.

§ 5. 1. Miasto tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych zgodnie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

2. Pomieszczenia tymczasowe Miasto przeznaczają do wynajmu w wypadkach przewidzianych w ustawie.

§ 6. 1. Przedmiotem najmu lokali powinny być lokale samodzielne w rozumieniu przepisów zawartych w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

2. Lokale ze współużywalnością pomieszczeń pomocniczych (kuchnie, przedpokoje, łazienki) podzielone odrębnymi tytułami prawnymi, w których część została uwolniona od praw i rzeczy, powinny być w uzasadnionych przypadkach scalane w celu utworzenia lokali samodzielnych.

3. Dopuszcza się ponowny wynajem uwolnionej części lokalu, jeżeli scalenie lokalu ze względu na potrzeby mieszkaniowe jest społecznie nieuzasadnione.

4. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 2 i 3, podejmuje Burmistrz.

§ 7. W przypadku śmierci najemcy, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ustala się krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

§ 8. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu na czas nieoznaczony lub zamiennego w najem bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne.

§ 9. Lokale socjalne oddawane w najem powinny być odnowione.

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

§ 10. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieokreślony może nastąpić na rzecz osób, których uzyskana wysokość dochodu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, zawiera się w granicach:

- 1) 80 do 170 % minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 40 do 120 % minimalnego wynagrodzenia za pracę w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W uzasadnionych przypadkach wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1, może być zwiększona:

- 1) o 20% w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) o 15% w gospodarstwie domowym 2-4-osobowym;
- 3) o 12% w gospodarstwie domowym 5-osobowym i większym. Wnioski w tych sprawach rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

3. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których uzyskana wysokość dochodu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty:

- 1) 80 % minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym
- 2) 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 11. Warunków, o których mowa z § 10 ust. 1 i ust. 3, nie stosuje się:

- 1) w przypadku przyznania prawa do najmu lokalu socjalnego wyrokiem sądu;
- 2) przy dokonywaniu zamiany lokali;
- 3) przy zawieraniu umowy najmu lokalu zamiennego;
- 4) przy zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która utraciła dotychczasowy lokal w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru;
- 5) przy zawieraniu umowy z repatriantem.

§ 12. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie powinna przekraczać:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2. W obu przypadkach obniżka czynszu wynosi 20% i dokonywana jest na wniosek najemcy.

3. Obniżki czynszu dokonuje się na okres 12 miesięcy.

4. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:

- 1) lokali socjalnych;
- 2) pomieszczeń tymczasowych;
- 3) lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miast od innych właścicieli.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 13. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, którego nie jest właścicielem, a powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną zamieszkującą tam osobę jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) zamieszkiwanie w lokalu usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub kapitalnego remontu gdy wyłączenie budynku z eksploatacji będzie dłuższe niż 12 miesięcy;
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się dla ludzi;
- 4) utratę na stałe lub czasowo możliwości zamieszkiwania w położonym na terenie Miasta lokalu na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rozdział 4.

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

§ 14. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobom posiadającym uprawnienie do lokalu zamiennego;
- 2) osobom dokonującym zamiany;
- 3) byłym najemcom, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu w związku z posiadaniem zaległościami w opłatach, w przypadku spłaty całości zaległości lub podpisania ugody;
- 4) osobom które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 5) wnioskodawcom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony;
- 6) osobom zamieszkującym w lokalu usytuowanym w budynku, co do którego została wydana ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, które nabyły prawo do najmu lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osobom posiadającym uprawnienie do lokalu zamiennego;
- 3) osobom dokonującym zamiany;
- 4) byłym najemcom, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu w związku z posiadaniem zaległościami w opłatach, w przypadku spłaty całości zaległości lub podpisania ugody;
- 5) osobom które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 6) wnioskodawcom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego;
- 7) osobom zamieszkującym w lokalu usytuowanym w budynku, co do którego została wydana ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę.

3. O najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny mogą ubiegać się osoby, które stale zamieszkują na terenie miasta Kolno oraz osoby zamieszkałe w Kolnie co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kolno oraz zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 15. 1. Zamiany lokali mieszkalnych podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i mogą być dokonywane:

- a) z przyczyn ekonomicznych,
- b) w celu sprzedaży,
- c) w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Wnioski w sprawach o zamianę lokali rozpatruje Burmistrz.

3. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz na wniosek zainteresowanego.

§ 16. 1. Burmistrz może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokali, w szczególności, gdy:

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, zwłaszcza gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni

mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałyby minimalną powierzchnię określoną dla lokali socjalnych czy zawieranych na czas nieoznaczony i nie ma innych uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany;

2) osoba, na której ciążyą zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałaby lokal o wyższych opłatach.

2. Zamiana na lokal wymagający ponoszenia wyższych opłat czynszowych nie może nastąpić w przypadku gdy zainteresowany zalegał z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, a uregulowanie tych zaległości było wynikiem:

1) całkowitego umorzenia w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany;

2) częściowego umorzenia w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany.

3. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

4. Zamiana lokalu zadłużonego dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadkach objęcia w drodze zamiany lokalu o niższej kategorii wartości użytkowej wskazanego przez Burmistrza.

5. Nie może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta bez podania przyczyny.

§ 17. 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane z inicjatywy Burmistrza lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Przesłanki do dokonania zamiany lokali na zasadach określonych w ust. 1:

1) stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, zaświadczeniem lekarskim lub innym stosownym dokumentem, utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;

2) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;

3) najemca lokalu przeznaczonego do sprzedaży nie jest zainteresowany jego kupnem, w takim przypadku Burmistrz proponuje zamianę na lokal położony w zasobie niezbywalnym;

4) najemca lokalu położonego w zasobie niezbywalnym jest zainteresowany wykupem lokalu, w takim przypadku Burmistrz proponuje zamianę na lokal położony w zasobie zbywalnym;

5) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal;

§ 18. 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane:

1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta;

2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a podnajemcami lokali pozyskanych;

3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

4) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, zainteresowany zamianą musi posiadać tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych przez Burmistrza w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

§ 19. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę wnioskodawcy, który otrzymał lokal mieszkalny z zasobów miasta lub dokonywana była zamiana lokalu w okresie ostatnich 5-ciu lat.

Rozdział 6.

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

§ 20. 1. Wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, przyjmuje Urząd Miasta Kolno.

2. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania;
- 2) dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku odpowiednio udokumentowany.

3. Decyzję o rozpoczęciu procedury rozpatrywania złożonych wniosków o najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta podejmuje Burmistrz.

4. Procedurą rozpatrywania objęte są wnioski, które zostały złożone w roku poprzedzającym oraz bieżącym, w którym nastąpiło posiedzenie Komisji.

5. Wnioski złożone, w okresie dłuższym niż 6 miesięcy do chwili ich rozpatrzenia przez Komisję podlegają weryfikacji pod kątem spełniania warunków, o których mowa w § 10 ust.1 w przypadku lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i §10 ust. 3 w przypadku lokali socjalnych.

6. Weryfikację przeprowadza Urząd Miasta Kolno.

7. Wnioski które zostały zweryfikowane pozytywnie, przekazuje się do rozpatrzenia przez Komisję.

§ 21. 1. Celem poddania społecznej kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. Komisja powołana jest zarządzeniem Burmistrza na okres kadencji Rady Miasta Kolno.

3. W skład komisji wchodzi 5-ciu przedstawicieli społeczności lokalnej wytypowanych ze swego składu przez Radę Miasta Kolno, Związki zawodowe oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

4. Zmiany w składzie osobowym Komisji następują w drodze Zarządzenia Burmistrza.

5. Obsługę organizacyjną Komisji zapewnia właściwa jednostka organizacyjna Urzędu.

6. Komisja na swym pierwszym posiedzeniu wybiera przewodniczącego i sekretarza Komisji.

7. Członkowie Komisji za udział w posiedzeniach Komisji nie otrzymują wynagrodzenia.

8. Do zadań Komisji należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu;
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu;
- 3) sporządzanie projektu listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub socjalnego;
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń wniesionych do projektu listy.

§ 22. 1. Komisja ze swoich posiedzeń oraz oględzin pomieszczeń sporządza protokół, opracowuje projekty listy przydziału lokali na czas nieoznaczony i socjalnych.

2. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony lub socjalnego poddaje się konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na okres 30 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Kolno.

3. Na końcu listy zamieszcza się informację o terminie i miejscu składania ewentualnych skarg, wniosków i odwołań.

4. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy przyjmuje Urząd Miasta Kolno przez okres wywieszenia listy.

5. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja.

6. Uwagi i wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych skarg, wniosków i odwołań zawarte w protokole Komisji zatwierdza Burmistrz, który ma decydujący głos w sprawie przydziału lokali.

7. Zatwierdzone listy przydziału lokali na czas nieoznaczony i socjalnych podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Kolno.

8. Burmistrz nie może dokonać zmian na listach po ich zatwierdzeniu.

9. Lista obowiązuje do czasu zapewnienia lokali wszystkim osobom na niej umieszczonym.

§ 23. 1. Najem lokali na czas nieoznaczony osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału realizuje Urząd w kolejności umieszczenia na liście, biorąc pod uwagę pow. lokalu przeznaczonego do zasiedlenia i ilość członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział.

2. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, chyba że przyszedł najemca lokalu, którego gospodarstwo domowe powiększyło się, wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

3. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

1) 12 – 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 7 – 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym,

- chyba że przyszedł najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

5. Konieczność zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku osób niepełnosprawnych, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 5, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

7. Dopuszcza się przekroczenie normatywu powierzchni pokoi:

1) do 30% albo

2) do 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60%

- jeżeli nadwyżka powierzchni nie stanowi odrębnego pokoju albo

- jeżeli lokal podlega scaleniu w celu usamodzielnienia w związku ze sprzedażą.

§ 24. 1. W przypadku wskazania lokalu na czas nieoznaczony po upływie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia listy, przed wyborem osoby do zasiedlenia Urząd sprawdzi czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 10 ust 1 uchwały.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego wybranej osoby uległ zmniejszeniu i jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego, określonym w § 10 ust. 3 Urząd, na jej wniosek, wskaże tej osobie do zasiedlenia lokal socjalny poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu.

3. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, pomija się w kolejności najmu do czasu ustania odosobnienia.

4. W przypadku, gdy w budynku pozyskano do zasiedlenia kilka lokali mieszkalnych, które mogą być przedmiotem najmu, stosuje się następujące zasady;

- 1) w przypadku, gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych z listy, o kolejności wyboru lokalu decyduje kolejności umieszczenia na liście;
- 2) Jeżeli osoba, której wskazano kilka lokali do wyboru w jednej lokalizacji, odmówi przyjęcia któregośkolwiek z nich, zalicza się tej osobie jedną odmowę.

5. Osoby, którym wskazane zostały lokale do zasiedlenia, powinny w ciągu 14 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się do administratora nieruchomości miejskich wskazanym w skierowaniu w celu zawarcia umowy najmu, pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

6. Osobie, której Urząd wskaże do zasiedlenia lokal, przysługują dwie uzasadnione odmowy przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz trzeci odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia zostanie skreślona z listy oczekujących na mieszkanie.

§ 25. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, pomimo spełniania warunków określonych w § 10 i § 11, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której korzyści dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 26. Jeżeli najemca lokalu na czas nieoznaczony o niskim standardzie, w budynkach niezwykłych, utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, a osoba ta dobrowolnie nie opróżni lokalu, wynajmujący może w szczególnie uzasadnionych przypadkach przekwalifikować ten lokal na lokal socjalny i zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu tego lokalu jako lokalu socjalnego na okres nie dłuższy niż 3 lata.

§ 27. 1. Najem lokali socjalnych osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału realizuje Urząd w kolejności umieszczenia na liście, biorąc pod uwagę pow. lokalu przeznaczonego do zasiedlenia i ilość członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział.

2. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, chyba że przyszły najemca lokalu, którego gospodarstwo domowe powiększyło się, wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

3. W przypadku rodzin wieloosobowych, z braku odpowiedniego pod względem powierzchni pokoi lokalu, mogą być przydzielone dwa lub więcej lokale spełniające łącznie warunki określone dla lokalu socjalnego.

§ 28. 1. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu socjalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

2. Konieczność zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie.

3. W przypadku osób niepełnosprawnych, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 3, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

§ 29. Osobę samotną, znajdującą się w odosobnieniu, pomija się w kolejności najmu do czasu ustania odosobnienia.

§ 30. 1. W przypadku wskazania lokalu socjalnego po upływie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia listy, przed wyborem osoby do zasiedlenia Urząd sprawdzi czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 10 ust. 3 uchwały.

2. W przypadku stwierdzenia, że dochód gospodarstwa domowego tej osoby jest na poziomie, o którym mowa w § 10 ust.1, umożliwiającym jej ubieganie się o przydział lokalu docelowego, Burmistrz na jej wniosek umieści ją na ostatniej pozycji listy na lokale na czas nieoznaczony.

3. Osobie ujętej na liście osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego, której Urząd wskaże lokal socjalny do zasiedlenia, przysługuje dwukrotna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.

4. Jeżeli osoba ujęta na liście osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego po raz trzeci odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, zostaje skreślona z listy.

5. Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal socjalny, powinna w ciągu 14 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się do administratora nieruchomości miejskich wskazanym w skierowaniu w celu podpisania umowy najmu lokalu socjalnego pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnuje. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

§ 31. 1. W ciągu roku Burmistrz może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego jeden lokal socjalny następującym osobom:

1) rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w noclegowni, schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego znajdują się w sytuacji uzasadniającej przydzielenie im lokalu poza kolejnością.

2. Najem lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 następuje na ich wniosek złożony wraz z pozytywną opinią:

1) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym;

2) Komisji Mieszkaniowej.

3. Jeśli osoba, której wskazano lokal, odmówi podpisania umowy lub nie stawi się w celu zawarcia umowy najmu w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu.

§ 32. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, pomimo spełniania warunków określonych w § 10 ust.3, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której korzyści dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 33. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

§ 34. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj.:

1) nadal zamieszkuje w lokalu socjalnym;

2) spełnia kryteria, o których mowa w § 10 ust. 3.

2. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 10 ust.3, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 10 ust. 1 Burmistrz, na jego wniosek, może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 7.

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

§ 34. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa rozdziale 4, z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały z nim przez co najmniej 5 lat, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 10 ust. 1, z najemcą została rozwiązana umowa najmu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych; te same warunki powinna spełniać osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:
 - a) osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
 - b) zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - c) osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - d) dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny, jeżeli zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 5 lata, albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 24 miesiące do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 10 ust. 1, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, a z najemcą, który lokal opuścił, została rozwiązana umowa najmu;
- 3) zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkałej, jeżeli osoba wskazana przez najemcę:
 - a) należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,
 - b) należy do osób bliskich najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
 - c) jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - d) umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,
 - e) jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny, przez co najmniej 5 lat zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe i ponosiła ciężary utrzymania lokalu, jeżeli jednocześnie osoba ta nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 10 ust. 1, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych;
- 4) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu, zamieszkiwały z nią przez co najmniej 5 lat, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu, uregulują w całości dług ciążyący na lokalu, dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 10 ust. 1 oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu;
- 5) zamieszkują przez co najmniej 5 lat w lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jednak nadal przebywa w lokalu i nie jest zainteresowana uregulowaniem długu, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, spłacą zaległość ciążyącą na lokalu w całości, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, a dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 10 ust. 1.

§ 35. 1. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, wynajmujący może wyrazić zgodę na przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie niepełnoletniej.

2. Zgoda wynajmującego na nawiązanie najmu może dotyczyć lokalu zajmowanego dotychczas.

3. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1, przygotowuje Urząd z własnej inicjatywy lub na wniosek osoby zainteresowanej, po ustaleniu spełnienia określonych przesłanek, w tym w szczególności po przeprowadzeniu postępowania w celu zweryfikowania faktu zamieszkiwania w lokalu.

§ 36. Osoby, którym wynajmujący nie wyraził zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu lub nie przyjęły lokalu wskazanego obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję.

Rozdział 8.

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

§ 37. 1. Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych:

- a) powierzchnia użytkowa lokalu min.20 m², wraz z łazienką z wc;
- b) pełna dostępność do wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu;
- c) przystosowanie do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej;
- d) położenie na pierwszej kondygnacji budynku w przypadku niepełnosprawności ruchowej.

2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, o których mowa w ust. 1, Urząd może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu niespełniającego wymagań wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy.

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

§ 38. Miasto może przeznaczyć lokale mieszkalne na wykonanie zadań przewidzianych 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.

§ 39. Do wynajmowania lokali, określonych w § 38 nie stosuje się przepisów uchwały.

§ 40. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w § 38, na umotywowany i pozytywnie zaopiniowany wniosek, jednostki organizacyjnej z zakresu pomocy społecznej.

§ 41. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Miasta lokali, o których mowa w § 38, a także uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Burmistrza Miasta Kolno.

§ 42. Wynajęcie lokali, o których mowa w § 38 następuje na czas nieokreślony za odpłatnością na poziomie ustalonym dla lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta.

Rozdział 10.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 43. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 44. Do spraw wszczętych i nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 45. Traci moc uchwała Nr VI/39/15 Rady Miasta Kolno z dnia 29 czerwca 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kolno (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015 r. Poz. 2)

§ 46. Wykonywanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kolno.

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

Uzasadnienie

Znowelizowane przepisy art.21 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zobowiązały gminy do uregulowania w uchwałach dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nowych zasad wynajmowania lokali, które w szczególności powinny określać:

1) 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;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale winnych zasobach;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

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;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Przedłożony projekt reguluje przedmiotowe kwestie.