

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁOMŻA
z dnia r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomża**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), w związku z 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomża stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łomża

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIII/121/12 Rady Gminy Łomża z dnia 29 października 2012 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomża.

§ 4. 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 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) rada gminy określa w drodze uchwały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

W celu realizacji obowiązku ustawowego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Łomża.

2. Gmina, na podstawie uchwalonych zasad oddaje w najem lokale na czas nieoznaczony oraz w najem socjalny.

3. Umowę najmu lokalu zawiera się, pod warunkiem posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu Gminy.

§ 2. Ilekcć jest mowa o:

- 1) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, obowiązującą w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, ogłaszaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

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

§ 3. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu lub podnajmu na czas nieoznaczony kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

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

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury.

§ 4. Zastosowanie obniżki czynszu jest uzasadnione w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 70% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 50% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące się do ich poprawy rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się do stałego pobytu ludzi;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa na jedną osobę wynosi mniej niż

- 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowymi, mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, w przypadku zamieszkiwania w nim osoby niepełnosprawnej.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do 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 zgodnie z poniższą kolejnością:

- 1) osobom pozbawionym lokalu wskutek pożaru, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej;
- 2) osobom zamieszkującym w budynku przeznaczonym do rozbiórki.

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. Zezwala się na dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego i najemcy.

2. Przy udzielaniu zgody na zamianę lokali, o której mowa w ust. 1, należy uwzględnić:

- 1) sytuacją materialną osoby ubiegającej się o zamianę;
- 2) regularność opłacania czynszu i innych należności z tym związanych;
- 3) warunki mieszkaniowe osób ubiegających się o zamianę.

3. Zamiana lokali następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu oraz zawarcie nowych umów najmu dotyczących zamienianych lokali.

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. Wniosek o najem lokalu zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, składany jest w Urzędzie Gminy Łomża.

2. Wraz z wnioskiem wnioskodawca składa:

- 1) deklarację o dochodach gospodarstwa domowego;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) jeżeli posiada, inne dowody motywujące potrzebę najmu mieszkania;

3. Wniosek zawiera określenie typu lokalu, którego dotyczy.

4. Wniosek rozpatrywany jest przez Wójta Gminy.

5. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone, tworzą listę osób oczekujących na najem lokalu.

6. Wnioskodawcy znajdujący się na liście, o której mowa w ust.5, zobowiązani są do składania oświadczenia o podtrzymaniu wcześniej złożonego wniosku o najem lokalu do dnia 31 stycznia roku następnego.

§ 9. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali poddany jest kontroli społecznej poprzez sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, sprawozdania za rok poprzedni, w którym uwzględnia się dane w zakresie:

- a) liczby złożonych wniosków;

- b) liczby rozpoznanych wniosków pozytywnie i negatywnie;
- c) spełnienie wymogów formalnych złożonych i rozpoznanych wniosków;
- d) spełnienie warunków zamieszkania kwalifikujących ich do poprawy;
- e) zastosowania pierwszeństwa zawarcia umowy najmu;
- f) liczby zawartych umów najmu na czas nieoznaczony;
- g) liczby zawartych umów najmu socjalnego lokalu;
- h) przyczyny odmowy zawarcia umowy najmu;

2. Sprawozdanie jest udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łomża.

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. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą ubiegać się o najem tego lokalu, jeżeli spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale, składając wniosek do Wójta Gminy.

2. Do czasu rozpatrzenia wniosku i podpisania umowy najmu lub wydania lokalu, o którym mowa w ust. 3, osoby określone w ust. 1 zobowiązane są do opłacania kosztów za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu obliczonego dla danego lokalu oraz ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem lokalu, m. in. dostawę wody, energii, wywóz odpadów.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, z którymi nie zawarto umowy w trybie ust. 1, zobowiązane są do opuszczenia, opróżnienia lokalu i wydania go Gminie w terminie podanym w wezwaniu, który nie może być krótszy niż 2 miesiące.

Rozdział 8

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

§ 13. 1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby najemcy, które wynikają z niepełnosprawności, w szczególności nie powinien posiadać barier, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. W pierwszej kolejności na lokal wymieniony w ust. 1 przeznaczają się lokale na parterze.

3. Wnioskodawcy ubiegający się o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 14. 1. Lokale, składające się na mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Wydzielenie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Łomża, wymienionych w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy.