

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm.¹⁾) oraz 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.²⁾) uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok.

2. Do podnajmowania lokali wynajmowanych od innych właścicieli, zastosowanie mają zasady określone w niniejszej uchwale.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Białystok;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Białystok reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego - jednostki budżetowej odpowiedzialną za zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.²⁾);
- 4) lokalu - rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 2133 z późn. zm³⁾);
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez wnioskodawcę samodzielnie zajmującego lokal albo gospodarstwo domowe prowadzone przez wnioskodawcę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 9) najemcy - rozumie się przez to osobę korzystającą na podstawie umowy najmu z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podnajemcę korzystającego na podstawie umowy podnajmu z lokalu mieszkalnego wynajmowanego od innego właściciela;
- 10) opłatach za zajmowanie lokalu - należy przez to rozumieć czynsz lub inne opłaty za używanie lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy;
- 11) komisji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miasta Białystok jako organ kontroli społecznej;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 11.

³⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 11.

12) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę charakteryzującą się niepełnosprawnością zdefiniowaną w przepisach o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

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. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy, nie przekracza kwoty:

- 1) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dacie złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

3. Kolejne umowy najmu socjalnego tego samego lokalu, mogą być zawierane, jeżeli wnioskodawca należy do osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy, a jego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, nie przekracza kwoty określonej w ust. 2.

§ 4. Warunków, o których mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2, nie stosuje się:

- 1) w przypadku wynajmowania lokali osobom, którym sąd, w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, przyznał prawo do najmu socjalnego lokalu;
- 2) przy dokonywaniu zamiany lokali;
- 3) przy zawieraniu umowy najmu lokalu zamiennego;
- 4) przy zawieraniu umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która utraciła możliwość zamieszkiwania w lokalu dotychczasowym w wyniku katastrofy lub klęski żywiołowej lub pożaru;
- 5) przy zawieraniu umowy najmu z repatriantem stosownie do postanowień art. 12 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1472).

§ 5. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 55%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 79,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% do 124,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 80% do 99,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

- 1) najmu socjalnego lokali;
- 2) pomieszczeń tymczasowych;
- 3) lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

§ 6. Obniżki czynszu, o których mowa w § 5 udzielane są osobom, które spełniają warunki określone w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) utrata na stałe lub czasowo możliwości zamieszkiwania w położonym na terenie Gminy lokalu na skutek szkód spowodowanych w szczególności klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem;
- 2) zamieszkiwanie z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy 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 na osobę w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) opuszczenie rodziny zastępczej lub całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej w związku z usamodzielnieniem i brak możliwości zamieszkania w lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkiwał przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo-wychowawczej oraz brak innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub którego zły stan techniczny wymaga wyłączenia budynku z eksploatacji na czas dłuższy niż 12 miesięcy.

2. Jeżeli małżonkowie lub inne osoby wspólnie ubiegające się o zawarcie umowy najmu mają osobne miejsca zamieszkania, to w celu obliczenia powierzchni, o której mowa w ust. 1 pkt 2, powierzchnię pokoi przypadającą na każdą z osób sumuje i dzieli się przez 2. Zapis stosuje się odpowiednio także w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego najemcy wejść mają osoby, które w chwili składania wniosku nie zamieszkują razem z wnioskodawcą.

3. Jeżeli wnioskodawca jest osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się na wózku inwalidzkim albo gdy osoby takie są członkami jego gospodarstwa domowego, to w celu obliczenia powierzchni, o której mowa w ust. 1 pkt 2, od powierzchni pokoi odejmuje się 15 m² na jedną osobę niepełnosprawną.

Rozdział 4.

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

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

- 1) osobom posiadającym uprawnienie do lokalu zamiennego;
- 2) osobom dokonującym zamiany;
- 3) repatriantom w oparciu o art. 12 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1472);
- 4) osobom zamieszkującym w lokalu usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub którego zły stan techniczny wymaga wyłączenia budynku z eksploatacji na czas dłuższy niż 12 miesięcy;
- 5) byłym najemcom, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu w związku z posiadaniem zaległościami w opłatach, w przypadku, gdy ustaną przesłanki określone w ustawie, uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu;
- 6) osobom regulującym tytuł prawny do zajmowanego lokalu, o których mowa w § 17;
- 7) wnioskodawcom, według liczby punktów przyznawanych zgodnie z ust. 3.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego opróżnionego lokalu przysługuje w następującej kolejności:

- 1) osobom, które nabyły prawo do najmu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osobom, które utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu dotychczasowym w wyniku katastrofy lub klęski żywiołowej lub pożaru;
- 3) osobom posiadającym uprawnienie do lokalu zamiennego;

- 4) osobom zamieszkującym w lokalu usytuowanym w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub którego zły stan techniczny wymaga wyłączenia budynku z eksploatacji na czas dłuższy niż 12 miesięcy.
- 5) osobom dokonującym zamiany;
- 6) byłym najemcom, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu, w związku z posiadaniem zaległościami w opłatach, w przypadku, gdy ustaną przesłanki określone w ustawie, uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu;
- 7) osobom regulującym tytuł prawny do zajmowanego lokalu, o którym mowa w § 17;
- 8) osobom zawierającym umowy, o których mowa w § 3 ust. 3;
- 9) wnioskodawcom, według liczby punktów przyznawanych zgodnie z ust. 3.

3. Punkty, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i w ust. 2 pkt 9, przyznaje się w wysokości podanej w zamieszczonej poniżej tabeli, a łączna liczba punktów przyznana wnioskodawcy stanowi różnicę między przyznanymi mu punktami dodatnimi i ujemnymi.

L.p.	Kryterium	Liczba punktów
I	Warunki mieszkaniowe	
1.	Powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego w dotychczas zajmowanym lokalu lub lokalach: - poniżej 3 m ² - od 3,00 do 3,99 m ² - od 4,00 do 4,99 m ²	5 3 1
2.	Pomieszczenia użytkowane w dotychczasowym lokalu wspólnie z osobami należącymi do innych gospodarstw domowych: - wspólny pokój - wspólna kuchnia - wspólna łazienka	2 2 2
3.	Wyposażenie w dotychczas zajmowanym lokalu: - brak toalety - brak łazienki - ogrzewanie piecowe	3 3 3
4.	Zamieszkiwanie w pomieszczeniach niemieszkalnych (nieprzystosowanych do stałego zamieszkiwania)	1
5.	Okres zamieszkiwania na terenie Miasta: - powyżej 5 lat - od 5 do 3 lat - poniżej 3 lat do 1 roku	5 3 1
II	Sytuacja wnioskodawcy	
1.	Wnioskodawca jest osobą, która opuszcza rodzinę zastępczą lub całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z usamodzielnieniem i nie ma możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Miasta, w którym zamieszkiwał przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo-wychowawczej, ani nie ma na terenie Miasta innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać: - jeżeli od opuszczenia przez niego rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo - wychowawczej nie minęło 5 lat - jeżeli od opuszczenia przez niego rodziny zastępczej lub placówki opiekuńczo - wychowawczej minęło 5 lat	3 1
2.	Wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą własne lub przysposobione dzieci małe lub uczące się w wieku do 25 lat i będące na utrzymaniu wnioskodawcy	4 za każde dziecko

	3.	W skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi co najmniej 3 dzieci własnych lub przysposobionych będących na utrzymaniu wnioskodawcy	3 za każde dziecko poczynając od trzeciego dziecka
	4.	Wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą: - o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności - o lekkim stopniu niepełnosprawności	5 2
	5.	Wnioskodawca jest osobą bezdomną: - realizującą program wychodzenia z bezdomności (co zostało potwierdzone przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie bądź organizację pozarządową realizującą zadania z zakresu pomocy społecznej lub programy społeczne) - która nie realizuje programu wychodzenia z bezdomności	5 2
III		Okres ubiegania się o wynajęcie lokalu	
		Wnioskodawca ubiega się o wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok przez okres dłuższy niż rok i w tym czasie spełnia kryteria umożliwiające wynajęcie mu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy	3 punkty za każdy pełny rok ubiegania się, począwszy od drugiego roku
IV		Inne kryteria	
	1.	Samowolne zajęcie przez wnioskodawcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok - niezależnie od terminu i czasu zajęcia oraz niezależnie od tego, czy wnioskodawca nadal zamieszkuje w zajęтым samowolnie lokalu	minus 15
	2.	Zbicie prawa do lokalu lub domu mieszkalnego przez wnioskodawcę lub osoby, w których imieniu jako wnioskodawca występuje, w okresie 5 lat przez złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu	minus 10
	3.	Używanie przez wnioskodawcę lokalu dotychczas zajmowanego w sposób, który w świetle art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy uzasadnia wypowiedzenie umowy najmu	minus 15
	4.	Zaleganie z opłatami za zajmowanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy za okres dłuższy niż 3 miesiące	minus 10
	5.	Przekazanie wynajmującemu we wniosku lub w inny sposób nieprawdziwych informacji dotyczących sytuacji mieszkaniowej, składu gospodarstwa domowego lub dochodu gospodarstwa domowego, w tym dochodu poszczególnych członków gospodarstwa domowego	minus 20
	6.	Skorzystanie z umorzenia należności z tytułu opłat za zajmowanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok	minus 10
	7.	Rezygnacja ze złożonych przez wynajmującego ofert zawarcia umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (nie dotyczy lokali do remontu na koszt przyszłego najemcy)	minus 10 za każde odrzucone dwie oferty

4. Opróżnione lokale powinny być, z zastrzeżeniem ust. 5-7, wynajmowane na czas nieoznaczony wnioskodawcom, jeżeli powierzchnia pokoi lokalu, który ma zostać wynajęty w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy:

- 1) w gospodarstwach wieloosobowych nie jest mniejsza niż 7 m², ani większa niż 10 m²;
- 2) w gospodarstwach jednoosobowych nie jest mniejsza niż 10 m², ani większa niż 20 m².

5. Dopuszcza się możliwość wynajęcia wnioskodawcy lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest większa niż wskazana w ust. 4, bądź w art. 22 ustawy, w przypadku braku na liście oczekujących do zawarcia umowy najmu gospodarstw, których skład osobowy odpowiada powierzchni opróżnionego lokalu, bądź w przypadku zamiany wzajemnej.

6. Na żądanie wnioskodawcy, może mu zostać złożona oferta wynajęcia lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż określona w ust. 4. Wówczas nie stosuje się regulacji wynikających z § 15 ust. 4 i nie nalicza się punktów ujemnych, o których mowa w ust. 3 pkt IV ppkt 7.

7. Przypadającą na całe gospodarstwo domowe powierzchnię, o której mowa w ust. 4 oraz w art. 22 ustawy powiększa się o 15 m², na każdą wchodzącą w skład gospodarstwa domowego osobę, której niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub, gdy taka osoba porusza się na wózku inwalidzkim.

8. Nawiązanie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, uzależnione jest od kolejności umieszczenia wnioskodawcy na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu oraz od dysponowania lokalem o powierzchni odpowiedniej dla ilości osób w danym gospodarstwie domowym.

9. Wnioskodawcom, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, a który wymaga remontu, wynajmujący może zaproponować zawarcie wraz z umową najmu, umowy dotyczącej wykonania remontu przez najemcę.

10. Nawiązanie najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z osobami, którym przysługuje pierwszeństwo, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1- 6 i ust. 2 pkt 1- 8, uzależnione jest od dysponowania lokalem o powierzchni odpowiadającej ilości osób danego gospodarstwa domowego, bez umieszczania tych osób na listach, o których mowa w § 12 ust. 5.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok mogą dokonywać zamiany wynajętych lokali mieszkalnych z innymi najemcami lokali wchodzących w skład tego zasobu oraz mogą dokonywać zamiany wynajętych lokali z podnajemcami lokali, które Gmina wynajmuje od innych właścicieli.

2. Zgody na zamianę lokalu nie udziela się, jeżeli lokal, który ma być przedmiotem zamiany:

- 1) przeznaczony został do sprzedaży;
- 2) jest położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub kapitalnego remontu.

3. W celu rozpatrzenia sprawy zamiany lokalu zainteresowani najemcy składają pisemny wniosek do wynajmującego, który obowiązany jest, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, rozpoznać wniosek i udzielić zgody albo odmówić jej udzielenia.

§ 10. 1. Na wniosek najemcy, zamieszkującego w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dokonuje się zamiany dotychczasowego lokalu wynajmowanego przez tego najemcę na inny opróżniony lokal, gdy najemca lub członek tego gospodarstwa domowego spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) jego niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, zamieszkiwania w większym lokalu niż lokal dotychczasowy lub zamieszkiwania w lokalu przystosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) pełni funkcję spokrewnionej rodziny zastępczej.

2. Na wniosek najemcy, zamieszkującego w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, o zamianę dotychczasowego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższym standardzie, zamiany dokonuje się, zgodnie z wnioskiem, jeżeli najemca wywiązał się z obciążających go obowiązków, o których mowa w art. 6e ustawy.

3. Zamiany lokali dokonuje się, na wniosek najemców, zajmujących różne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którzy chcą zamieszkać w jednym lokalu.

4. Na wniosek podnajemcy lokalu, do którego Gmina utraciła lub w terminie nie dłuższym niż rok, utraci tytuł prawny do lokalu, dokonuje się zamiany lokalu podnajmowanego, na odpowiedni lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 11. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę dokonywaną przez osoby posiadające umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli żaden z najemców nie zalega z opłatami za lokal, który ma być przedmiotem zamiany.

2. Najemca, posiadający umowę najmu socjalnego lokalu, wywiązujący się ze swoich obowiązków przez co najmniej 10 miesięcy włącznie z bieżącym regulowaniem opłat za zajmowanie lokalu, może ubiegać się o zamianę na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony o ile spełnia warunki, o których mowa w § 3 ust. 1. Zamiany, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, można dokonać tylko raz.

3. Zamiany, o której mowa w ust. 2, nie dokonuje się, jeżeli najemca oraz członkowie jego gospodarstwa domowego, używali lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbywali obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczyli urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykraczali, w sposób rażąco lub uporczywie przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

4. Z postanowień przewidzianych w ust. 2 mogą korzystać również byli najemcy, którym wygasł tytuł prawny do zajmowania lokalu i którzy nie spełniają przesłanek do zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Wnioskodawca składa wynajmującemu pisemny wniosek oraz dołącza do niego dokumenty, deklaracje i oświadczenia.

2. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa Prezydent Miasta Białegostoku.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1, wynajmujący ocenia pod względem formalnym oraz pod względem spełnienia przez wnioskodawców kryterium dochodowego oraz jednego z warunków, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej uchwały lub przesłanek przewidzianych w ustawie.

4. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14 – dniowy termin na jego uzupełnienie informując o tym, że wnioski nieuzupełnione w określonym terminie pozostawione zostaną bez rozpoznania.

5. Na podstawie wniosków, złożonych do dnia 31 grudnia danego roku kalendarzowego oraz podtrzymanych przez wnioskodawców umieszczonych na listach obowiązujących dotychczas, po przeliczeniu, zgodnie z kwalifikacją punktową oraz po uwzględnieniu zgłoszonych przez wnioskodawców zmian dotyczących składu osobowego gospodarstwa domowego i warunków mieszkaniowych, wynajmujący sporządza, w terminie do dnia 15 marca następnego roku kalendarzowego listy oczekujących:

- 1) na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Osoby, które spełniają kryteria zawarte w § 3 ust. 2, umieszcza się jedynie na liście, o której mowa w ust. 5 pkt 2.

7. Kolejność umieszczenia na listach ustala się odpowiednio do przypisanej kategorii pierwszeństwa oraz odpowiednio do ustalonej liczby punktów. W przypadku przypisania dwóch lub więcej wnioskodawców do tej samej kategorii pierwszeństwa lub uzyskania tej samej liczby punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia, przez wnioskodawców, kompletnego wniosku o wynajęcie lokalu.

8. W przypadku, gdy na skutek weryfikacji wniosku, w oparciu o system kwalifikacji punktowej, wnioskodawca zajmuje dalsze miejsce na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu niż w roku poprzednim, to umieszcza się go na tej samej pozycji co w roku poprzednim, za wyjątkiem sytuacji, gdy przy weryfikacji wniosku zaszyły przesłanki do naliczenia punktów ujemnych.

§ 13. 1. Kontrola społeczna w sprawach dotyczących wynajmowania lokali jest sprawowana przez komisję mieszkaniową.

2. Listy, o których mowa w § 12 ust. 5, wraz z wnioskami stanowiącymi podstawę ich sporządzenia, a także ewentualne pisma wnioskodawców odnoszące się do sposobu rozpatrzenia ich wniosków, wynajmujący przekazuje, celem zaopiniowania, do komisji mieszkaniowej, najpóźniej do końca marca danego roku kalendarzowego. Komisja mieszkaniowa opiniuje sposób rozpoznania wniosków, w terminie 14 dni od dnia ich otrzymania.

3. Po zaopiniowaniu sposobu rozpoznania wniosków komisja mieszkaniowa zwraca wnioski wynajmującemu i przekazuje projekt list wraz z opinią Prezydentowi Miasta Białegostoku, w celu zatwierdzenia list.

4. W przypadku niezatwierdzenia list Prezydent Miasta Białegostoku zwraca je wynajmującemu w celu ponownego ich sporządzenia po rozpoznaniu wniosków w zakresie zakwestionowanym przez Prezydenta. Do postępowania przy ponownym sporządzeniu list stosuje się odpowiednio ust. 2 i ust. 3.

5. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Białegostoku listy, o których mowa w § 12 ust. 5, podaje się do publicznej wiadomości najpóźniej do dnia 15 maja każdego roku kalendarzowego, poprzez umieszczenie na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń wynajmującego oraz Urzędu Miejskiego w Białymstoku przez okres co najmniej 6 tygodni.

§ 14. 1. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Białegostoku i podane do publicznej wiadomości listy oczekujących na zawarcie umów najmu obowiązują do czasu sporządzenia i podania do publicznej wiadomości nowych list.

2. Wnioskodawcy umieszczeni na obowiązującej dotychczas liście oczekujących na zawarcie umowy najmu, z którymi w danym roku kalendarzowym umowa taka nie może zostać zawarta, zapytywani są w formie pisemnej, w terminie do dnia 15 grudnia danego roku, czy podtrzymują swój wniosek o wynajęcie lokalu oraz, czy zgłaszają zmiany w stanie swojego gospodarstwa domowego lub w warunkach mieszkaniowych, albo istotne zmiany dochodu gospodarstwa domowego - jeżeli sami wcześniej nie złożyli odpowiednich oświadczeń w tych sprawach. Brak odpowiedzi, w terminie do dnia 15 stycznia roku następnego, uważa się za równoznaczny z rezygnacją z ubiegania się o wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub o podnajęcie lokalu wynajmowanego od innych właścicieli.

3. Rezygnacja lub brak odpowiedzi w terminie do dnia 15 stycznia, nie wpływają na uprawnienie wnioskodawcy do ubiegania się w przyszłości o wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Dokumenty mogące mieć wpływ na zmianę punktów zgodnie z kwalifikacją złożone po 15 stycznia nie będą brane pod uwagę przy ustalaniu listy.

§ 15. 1. Wnioskodawca lub osoba, której wynajmujący złożył ofertę zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana jest wykazać, że w dniu otrzymania tej oferty spełnia określone w ustawie lub w niniejszej uchwale kryteria umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu - poprzez złożenie wynajmującemu dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 12 ust. 1, umożliwiających aktualizację danych zawartych we wniosku.

2. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu jedynie gdy wnioskodawca lub osoba niebędąca wnioskodawcą, spełnia kryteria określone w ustawie i w uchwale. W przypadku, gdy przed złożeniem oferty zawarcia umowy najmu nastąpiły orzeczenie rozwodu lub separacja małżonków umieszczonych na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu, proponuje się zawarcie umowy najmu z obojgiem małżonków, chyba że jedno z małżonków złoży oświadczenie, że rezygnuje z zawarcia tej umowy.

3. Wnioskodawcy, którzy w chwili otrzymania od wynajmującego oferty zawarcia umowy najmu lokalu nie spełniają warunków określonych w ustawie lub w uchwale, wynajmujący odstępuje od zawarcia z nimi umowy najmu i dokonuje tego w formie pisemnej. Wnioskodawców tych skreśla się z listy oczekujących na zawarcie takiej umowy. Skreśleniu z listy podlegają również wnioskodawcy, którzy zrezygnowali z ubiegania się o wynajęcie lokalu.

4. Wnioskodawcy, który w danym roku kalendarzowym dwukrotnie odmówił przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony, kolejną ofertę zawarcia takiej umowy wynajmujący składa nie wcześniej niż w następnym roku kalendarzowym, o ile wnioskodawca ten został umieszczony na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu także w następnym roku kalendarzowym.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego, przyznał uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Wnioskodawca oczekujący na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, który przestał spełniać kryteria umożliwiające zawarcie z nim takiej umowy, ale nadal spełnia kryteria umożliwiające mu ubieganie się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, może zostać umieszczony, na jego wniosek, na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony. Kolejność umieszczenia wnioskodawcy na liście określa się zgodnie z zasadami przewidzianymi do naliczania liczby punktów z tytułu oczekiwania, przez wnioskodawcę, na złożenie oferty zawarcia umowy najmu i uwzględnia się czas oczekiwania przez wnioskodawcę na złożenie oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z wyłączeniem pierwszeństwa.

§ 16. 1. Komisję mieszkaniową, w liczbie co najmniej 5 członków, powołuje i odwołuje Rada Miasta Białystok.

2. Członkowie komisji mieszkaniowej powoływani są spośród radnych i spośród osób stale zamieszkujących na terenie Miasta.

3. Komisja mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu nadanego przez Radę Miasta Białystok, która określa też sposób pokrywania kosztów funkcjonowania komisji.

4. Członkowie komisji mieszkaniowej nie otrzymują wynagrodzenia za prace wykonywane na potrzeby tej komisji.

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

§ 17. 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 wniosku, bądź nie spełnia określonych niniejszą uchwałą warunków, wzywa się ją do wydania lokalu i nalicza odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych

§ 18. 1. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być, w miarę możliwości, lokalem pełnostandardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej, położonym na pierwszej kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy.

2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, o których mowa w ust. 1, wynajmujący może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu niespełniającego wymagań wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy. Wówczas nie stosuje się regulacji wynikających z § 15 ust. 4 i nie nalicza się punktów ujemnych, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt IV ppkt 7.

Rozdział 9.

Zasady przekazywania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 19. 1. Zasady określone w uchwale nie mają zastosowania do najmu lokali wykorzystywanych na cele, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, na umotywowany i pozytywnie zaopiniowany wniosek, jednostki organizacyjnej z zakresu pomocy społecznej, ewentualnie organizacji pozarządowej realizującej programy społeczne lub zadania z zakresu pomocy społecznej. Lokale przeznaczone na te cele oddawane są do używania na czas nieoznaczony - z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

Rozdział 10.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20. 1. Uchwała niniejsza ma zastosowanie do wniosków złożonych przed dniem wejścia jej w życie, które nie zostały rozpatrzone oraz, z zastrzeżeniem ust. 2, do niezrealizowanych wniosków wnioskodawców umieszczonych na obowiązujących listach oczekujących na zawarcie umów najmu, które nie zostały zrealizowane do czasu podania do publicznej wiadomości nowych list, sporządzonych wedle zasad przewidzianych niniejszą uchwałą.

2. W terminie do końca 30 czerwca 2021 r. wynajmujący dokona ponownej oceny wszystkich wniosków, które wpłynęły od dnia 01 stycznia 2021r., według zasad odpowiednio określonych niniejszą uchwałą.

§ 21. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy i przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.⁴⁾).

2. Odstępstwo od zasad przewidzianych w niniejszej uchwale, jeżeli nie wynika z ogólnie obowiązujących przepisów, wymaga zgody Rady Miasta Białystok, wyrażonej w formie uchwały.

§ 22. Traci moc uchwała Nr XXXIV/376/12 Rady Miasta Białystok z dnia 05 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 5346).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, z mocą od dnia 21 kwietnia 2021 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

⁴⁾Zmiany tekstu jednolitego Kodeksu ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 2320

UZASADNIENIE

Dotychczas obowiązująca uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok został podjęta przez Radę Miasta Białystok w dniu 5 listopada 2012 r. uchwałą Nr XXXIV/376/12 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 5346).

Przygotowanie nowej uchwały spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018r. poz. 756). W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przedłożony projekt uchwały spełnia ustawowe wymogi zawarte w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i zawiera:

- 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;
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 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;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania 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 wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozwiązania zawarte w projekcie uchwały nie odbiegają znacząco od rozwiązań zawartych w dotychczas obowiązującej uchwale, a większość zmian jest konsekwencją zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w której zrezygnowano z wydzielania z mieszkaniowego zasobu gminy zasobu lokali socjalnych, poprzez usunięcie definicji takich lokali oraz wprowadzenia instytucji najmu socjalnego lokalu oraz wprowadzono zasadę okresowej weryfikacji dochodów

najemców posiadających umowę najmu lokalu zawartą na czas nieoznaczony.

Jednocześnie w myśl wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 7 sierpnia 2019 r. zrezygnowano z określania w uchwale takich kwestii jak czas na jaki zawierane są umowy najmu lokali socjalnych oraz wysokość kaucji i przypadki w których nie jest ona pobierana z uwagi na fakt, iż kwestie te winny być rozstrzygane przez organ wykonawczy w ramach zadania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając powyższe na względzie, wnoszę o przyjęcie przedłożonego projektu uchwały.