

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2017 r.

zmieniająca uchwałę 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 2017 r. poz. 1875) 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXIV/376/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2012 r. poz. 3725) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 ust. 4 otrzymuje brzmienie :

„4. Zasady określone w uchwale nie mają zastosowania do prowadzenia mieszkań chronionych, zawodowych rodzin zastępczych lub placówek opiekuńczo - wychowawczych typu rodzinnego.”;

2) w § 6 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zawieranych w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji”;

3) w § 8 ust. 5 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) przy zawieraniu umowy najmu z osobami, o których mowa w § 25 ust. 1 lub w § 26 ust. 8;”;

4) § 10 otrzymuje brzmienie:

„§ 10. Obniżki czynszu, o których mowa w § 9 udzielane są osobom, które spełniają warunki określone w § 21 ust. 2 i 3 uchwały nr XXIX/478/16 Rady Miasta Białystok z dnia 19 grudnia 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2017 – 2021 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 4941).”;

5) w § 11 ust. 1 pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) jest osobą, o której mowa w § 25 ust. 1, ust. 2, w § 26 ust. 1, ust. 8 lub § 27 ust. 1, ust. 2.”;

6) w § 13 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Punkty, o których mowa w ust. 3 pkt 8, przyznaje się w wysokości podanej w zamieszczonej niżej tabeli, a łączna liczba punktów przyznana danemu 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	

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i 1529.

	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 ustępu - brak łazienki - ogrzewanie piecowe	3 3 3
4.	Zamieszkiwanie w pomieszczeniach niemieszkalnych (nieprzystosowanych do stałego zamieszkiwania)	1
5.	Okres zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Miasta, który został wyłączony z użytkowania decyzją nadzoru budowlanego: - powyżej 5 lat - od 5 do 3 lat - poniżej 3 lat	5 3 1
II	Sytuacja wnioskodawcy	
1.	Wnioskodawca jest osobą, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 6: - 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 małoletnie lub uczące się w wieku do 25 lat i będące na utrzymaniu wnioskodawcy	4
3.	W skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi co najmniej 3 dzieci własnych lub przysposobionych będących na utrzymaniu wnioskodawcy	3
4.	Wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą: - o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności - o lekkim stopniu niepełnosprawności	5 2
5.	Wnioskodawca tworzy rodzinę zastępczą	5
6.	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 socjalnego lub lokalu na czas nieoznaczony	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 tego 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	minus 15

	wypowiedzenie umowy najmu	
4.	Zaleganie z opłatami za zajmowanie lokalu dotychczasowego 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

”

b) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Opróżnione lokale powinny być, z zastrzeżeniem ust. 11 oraz § 15 i § 16, wynajmowane na czas nieoznaczony konkretnym wnioskodawcom, jeżeli powierzchnia pokoi lokalu, który ma zostać wynajęty w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego danego 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.”

c) w ust. 12 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) osób, które dokonują zamiany lokali,”.

7) § 14 ust. 7 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) osób, które dokonują zamiany lokali,”;

8) § 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 16. 1. Na wniosek najemcy zamieszkującego w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok dokonuje się zamiany dotychczasowego lokalu wynajmowanego przez tego najemcę na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok, gdy najemca spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) jego stan zdrowia, potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim, wymaga wynajęcia większego lokalu;
- 2) 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;
- 3) jest on osobą poruszającą się na wózku inwalidzkim;
- 4) członkiem gospodarstwa domowego najemcy jest osoba wymieniona w pkt 1-3;
- 5) pełni funkcję spokrewnionej rodziny zastępczej.”;

9) § 18 otrzymuje brzmienie:

„§ 18. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę dokonywaną przez najemców dwóch lokali socjalnych, jeżeli żaden z najemców nie zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, który wynajmował dotychczas.

2. Najemca lokalu socjalnego, wywiązujący się ze swoich obowiązków przez co najmniej 10 miesięcy i nie posiadający zadłużenia wobec wynajmującego może ubiegać się o zamianę na lokal mieszkalny pod warunkiem, że spełnia kryterium, o którym mowa w § 8 ust. 1. Przedmiotowej zamiany można dokonać tylko raz.

3. Zamiany, o której mowa w ust. 2 nie dokonuje się, jeżeli najemca oraz członkowie jego gospodarstwa domowego, w okresie zamieszkiwania w lokalu socjalnym, 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 rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

4. Z regulacji wynikających z ust. 2 mogą korzystać również osoby zajmujące lokal socjalny, którym wygasł tytuł prawny do zajmowania lokalu i które nie spełniają przesłanek do zawarcia kolejnej umowy wynikających z § 8 ust. 3 niniejszej uchwały.”;

10) w § 19 po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. 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.”;

11) w § 26 po ust. 7 dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. Z osobami uprawnionymi do zamieszkiwania zajmowanego lokalu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku gdy nie wstąpiły one w najem po śmierci, bądź opuszczeniu lokalu przez funkcjonariusza, jeżeli nieprzerwanie zamieszkują w przedmiotowym lokalu do chwili obecnej, zawiera się umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony.”.

§ 2. W terminie do końca lutego 2018 roku wynajmujący dokona ponownej oceny wszystkich wniosków i przygotuje nowe listy oczekujących na zawarcie umów najmu, sporządzone według zasad przewidzianych niniejszą uchwałą.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

UZASADNIENIE

Zmiana obowiązujących dotychczas zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok uwzględnia potrzebę przystosowania niektórych postanowień uchwały do zmieniającej się sytuacji mieszkańców Białegostoku w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Zasadnicze zmiany proponowane niniejszą uchwałą mają na celu wprowadzenie możliwości:

- 1) regulacji tytułu prawnego w stosunku do wdów i dzieci pozostałych w lokalu po byłych funkcjonariuszach,
- 2) zamiany lokalu w przypadku powiększenia rodziny z uwagi na pełnienie funkcji spokrewnionej rodziny zastępczej,
- 3) zamiany lokalu socjalnego na lokal mieszkalny w przypadku, gdy brak jest możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego z uwagi na przekroczenie dochodów. Proponowana zamiana możliwa byłaby do realizacji w przypadku, gdy wnioskodawca spełnia kryteria dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, nie zalega z opłatami czynszowymi wobec gminy oraz on ani członkowie jego gospodarstwa domowego nie dokonywali czynów wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) wprowadzenia wyższej wartości punktowej w przypadku, gdy 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 wynajęcia mu lokalu. Proponuje się wprowadzenie 3 punktów za każdy pełny rok ubiegania się, począwszy od drugiego roku co pozwoli na uniknięcie uzyskiwania dalszej pozycji osób na listach w kolejnych latach.

Pozostałe propozycje zmian mają na celu doprecyzowanie aktualnie obowiązujących przepisów.

Z uwagi na trwające prace legislacyjne dotyczące zmian ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które w sposób znaczący wpłyną na zasady wynajmowania mieszkań komunalnych odstąpiono od wprowadzenia zasadniczych zmian.

Projekt zmian ww. ustawy był przedmiotem obrad Komisji Prawnej przy Centrum Legislacji w dniu 2 listopada 2017 roku.