

UCHWAŁA NR XXIX/209/2026
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA

z dnia 6 października 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała Podlaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 725, z późn. zm.) Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała Podlaska, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Biała Podlaska

Maciej Hawryluk

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIAŁA PODLASKA

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zasady określają tryb i kryteria zawierania umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała Podlaska.

2. Zasady stosuje się do członków wspólnoty samorządowej Gminy Biała Podlaska ubiegających się o zaspokojenie niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących.

3. Przepisów rozdziałów 3–6 nie stosuje się do wykonywania prawomocnych orzeczeń sądowych przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 2. 1. Ilekroć w Zasadach jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Biała Podlaska;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Biała Podlaska;
- 4) Zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot wykonujący na rzecz Gminy czynności techniczne, organizacyjne lub administracyjne związane z obsługą mieszkaniowego zasobu Gminy, w zakresie wynikającym z odrębnego tytułu prawnego lub umocowania;
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia deklaracji o wysokości dochodów.

Rozdział 2. Kryteria dochodowe i warunki zamieszkiwania

§ 3. 1. O zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony może ubiegać się osoba mająca niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

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

2. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu może ubiegać się osoba spełniająca warunki ustawowe, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Dochód gospodarstwa domowego uzasadnia stosowanie obniżki czynszu, jeżeli nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Dochód ustala się na zasadach określonych w ustawie, z okresu 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów.

§ 4. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się wystąpienie co najmniej jednej z następujących okoliczności:

- 1) na jednego członka gospodarstwa domowego objętego wnioskiem przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w gospodarstwie jednoosobowym – mniej niż 10 m² łącznej powierzchni pokoi;
- 2) lokal nie nadaje się na stały pobyt ludzi albo jego stan stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia lub zdrowia, co potwierdza decyzja organu nadzoru budowlanego albo właściwego organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej, opinia techniczna lub ekspertyza techniczna sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, w zakresie obejmującym ocenę stanu technicznego budynku lub lokalu;
- 3) wnioskodawca jest osobą bezdomną w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej;
- 4) lokal, jego wyposażenie albo położenie nie odpowiadają udokumentowanym potrzebom wynikającym z niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego;
- 5) dalsze wspólne zamieszkiwanie z osobą stosującą przemoc domową stwarza zagrożenie dla wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego;
- 6) wnioskodawca utracił możliwość zamieszkiwania wskutek pożaru, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej albo innego nagłego zdarzenia niezależnego od wnioskodawcy, którego bezpośrednim skutkiem jest brak możliwości dalszego zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu;
- 7) w lokalu brak instalacji wodociągowej, urządzenia służącego do odprowadzania ścieków, ustępu, łazienki albo stałego źródła ogrzewania.

2. Ustalenie, czy potrzeby mieszkaniowe są niezaspokojone, następuje z uwzględnieniem rzeczywistej możliwości korzystania przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego z lokalu, do którego przysługuje im tytuł prawny.

Rozdział 3. **Pierwszeństwo i punktowa ocena wniosków**

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które uzyskały największą liczbę punktów według kryteriów określonych w § 6.

2. Wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony i wnioski o najem socjalny lokalu ocenia się oraz umieszcza na odrębnych listach.

3. Punkty przyznaje się wyłącznie na podstawie okoliczności istniejących i udokumentowanych na dzień oceny wniosku.

4. Jeżeli jedna okoliczność odpowiada kilku kryteriom dotyczącym tego samego zdarzenia albo tego samego braku w wyposażeniu lokalu, przyznaje się punkty tylko jeden raz, według kryterium korzystniejszego dla wnioskodawcy.

§ 6. W ocenie wniosku przyznaje się punkty w następującej wysokości:

Lp.	Kryterium	Sposób potwierdzenia	Punkty
1	Zagrożenie życia lub zdrowia albo lokal nienadający się na stały pobyt ludzi	decyzja organu nadzoru budowlanego albo właściwego organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej, opinia techniczna lub ekspertyza techniczna sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, w zakresie obejmującym ocenę stanu technicznego budynku lub lokalu	50
2	Utrata możliwości zamieszkiwania wskutek pożaru, katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego	Protokół, decyzja albo zaświadczenie Państwowej Straży Pożarnej, Policji, organu nadzoru budowlanego, organu właściwego w sprawach zarządzania kryzysowego albo ubezpieczyciela, potwierdzające wystąpienie zdarzenia oraz brak możliwości dalszego zamieszkiwania w lokalu.	50
3	Opuszczenie pieczy zastępczej po uzyskaniu pełnoletności - jeżeli wniosek złożono nie później niż w ciągu 3 lat od jej opuszczenia	zaświadczenie organizatora pieczy zastępczej albo placówki	40
4	Konieczność odrębnego zamieszkania z powodu przemocy domowej	orzeczenie sądu, dokument Policji, prokuratora, zespołu interdyscyplinarnego, ośrodka pomocy społecznej albo specjalistycznej placówki wsparcia	30
5	Bezdomność w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej	zaświadczenie lub wywiad środowiskowy właściwej jednostki pomocy społecznej	20
6	Niedostosowanie lokalu do udokumentowanych potrzeb osoby z niepełnosprawnością	Orzeczenie o niepełnosprawności oraz – jeżeli szczególna potrzeba mieszkaniowa nie wynika z treści orzeczenia – zaświadczenie lekarza specjalisty albo fizjoterapeuty posiadającego prawo wykonywania zawodu, opisujące funkcjonalne potrzeby mieszkaniowe danej osoby.	20

7	Powierzchnia pokoi na osobę: do 3 m ² / powyżej 3 m ² do 4 m ² / powyżej 4 m ² i poniżej 5 m ²	dokument właściciela lub zarządcy, tytuł prawny, inwentaryzacja albo protokół oględzin	15 / 10 / 5
8	Brak w lokalu instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, ustępu, łazienki albo stałego źródła ogrzewania	dokument właściciela lub zarządcy albo protokół oględzin	po 5 za każdy brak, maks. 20
9	Małoletnie dzieci w gospodarstwie domowym	dokument potwierdzający skład gospodarstwa domowego	po 5 za każde dziecko, maks. 20
10	Dochód na osobę w relacji do właściwego progu z § 3: do 50% / powyżej 50% do 75% / powyżej 75% do 100% progu	deklaracja i dokumenty składane na zasadach określonych w ustawie	15 / 10 / 5
11	Okres oczekiwania od dnia złożenia kompletnego wniosku	rejestr wniosków	5 za każdy pełny rok, maks. 25

§ 7. 1. Jeżeli dwie lub więcej osób uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności na liście rozstrzyga kolejno:

- 1) większa liczba punktów uzyskana łącznie na podstawie § 6 lp. 1-6 tabeli;
- 2) wcześniejsza data i godzina złożenia kompletnego wniosku;
- 3) niższy kolejny numer nadany kompletnemu wnioskowi w rejestrze wniosków.

2. Wnioskodawca jest obowiązany poinformować Gminę, w terminie 30 dni, o zmianie okoliczności mających wpływ na spełnienie kryteriów albo punktację. Po udokumentowaniu zmiany ponownie przelicza się wszystkie punkty według kryteriów określonych w § 6, na dzień dokonania ponownej oceny i zawiadamia wnioskodawcę o jej wyniku.

Rozdział 4.

Tryb składania, rozpatrywania i załatwiania wniosków

§ 8. 1. Wnioski składa się do Wójta w postaci papierowej lub elektronicznej, bezpośrednio w Urzędzie Gminy albo za pośrednictwem Zarządcy, jeżeli został do tego umocowany.

2. Wniosek powinien zawierać co najmniej:

- 1) imię i nazwisko oraz adres do korespondencji wnioskodawcy;
- 2) wskazanie osób objętych wnioskiem i składu gospodarstwa domowego;
- 3) opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej;
- 4) wskazanie rodzaju umowy najmu, o którą ubiega się wnioskodawca;
- 5) wskazanie okoliczności mających wpływ na kwalifikację i punktację;
- 6) podpis wnioskodawcy albo jego prawidłowo umocowanego przedstawiciela.

3. Wniosek nie może zostać pozostawiony bez rozpatrzenia wyłącznie z tego powodu, że nie został złożony na wzorze stosowanym pomocniczo przez Gminę, jeżeli zawiera dane niezbędne do jego rozpatrzenia.

§ 9. 1. Punkty przyznaje się wyłącznie za okoliczności potwierdzone w sposób określony w § 6.

2. Jeżeli wniosek nie zawiera danych określonych w § 8 ust. 2 albo brak dokumentu uniemożliwia ustalenie, czy wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe określone w § 3 oraz co najmniej jeden z warunków określonych w § 4, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie nie krótszym niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Wezwanie wskazuje braki oraz skutki ich nieuzupełnienia.

3. Nieuzupełnienie braków w wyznaczonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia, jeżeli braki uniemożliwiają ustalenie spełnienia warunków określonych w § 3 i § 4. O pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia zawiadamia się wnioskodawcę na piśmie.

§ 10. 1. Wnioski są przyjmowane przez cały rok i rejestrowane według daty wpływu.

2. Po stwierdzeniu kompletności wniosku sporządza się kartę oceny zawierającą ustalenia dotyczące spełnienia kryteriów oraz szczegółowe wyliczenie punktów.

3. Czynności sprawdzające może wykonywać Zarządca w zakresie odrębnego umocowania. O zakwalifikowaniu wniosku, odmowie zakwalifikowania oraz miejscu na liście rozstrzyga Wójt po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Wnioskodawcę zawiadamia się na piśmie o wyniku oceny, liczbie przyznanych punktów i przyczynach nieprzyznania punktów, o które występował.

§ 11. 1. Wnioskodawca może wnieść do Wójta zastrzeżenia do wyniku oceny w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

2. Zastrzeżenia są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, a następnie rozpatrywane przez Wójta w terminie 30 dni.

3. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawca jest zawiadamiany o ostatecznej liczbie punktów i pozycji na właściwej liście.

4. Listy prowadzi się odrębnie dla najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu. Listy aktualizuje się nie rzadziej niż raz na kwartał.

§ 12. 1. Wnioskodawca jest obowiązany, nie rzadziej niż raz w roku oraz na wezwanie Gminy, potwierdzić aktualność danych mających wpływ na spełnienie kryteriów i punktację.

2. Wnioskodawcę skreśla się z listy w przypadku:

- 1) zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Gminy;
- 2) pisemnej rezygnacji;
- 3) ustalenia, że przestał spełniać kryteria określone w Zasadach;
- 4) nieuzupełnienia danych lub dokumentów w terminie nie krótszym niż 30 dni, mimo prawidłowego wezwania;
- 5) dwukrotnej nieuzasadnionej odmowy przyjęcia wskazanego lokalu;
- 6) śmierci wnioskodawcy, chyba że inny pełnoletni członek tego samego gospodarstwa domowego, objęty wnioskiem, w terminie 30 dni wystąpi o dalsze rozpatrywanie wniosku.

3. Przed skreśleniem z listy z przyczyn, o których mowa w ust. 2 pkt 3-5, zawiadamia się wnioskodawcę o ustaleniach i wyznacza 14 dni na złożenie wyjaśnień.

4. O skreśleniu z listy zawiadamia się na piśmie, wskazując przyczynę. Wnioskodawca może złożyć zastrzeżenia w terminie 14 dni; § 11 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5.

Kontrola społeczna

§ 13. 1. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, zwana dalej "Komisją".

2. Komisja liczy 5 członków, w tym:

- 1) 2 radnych wskazanych przez Radę Gminy;
- 2) 3 przedstawicieli mieszkańców Gminy, albo organizacji pozarządowych lub innych organizacji społecznych działających na rzecz mieszkańców Gminy.

3. Członków Komisji powołuje i odwołuje Rada Gminy w drodze uchwały. Kandydatów, o których mowa w ust. 2 pkt 2, wybiera się spośród zgłoszeń złożonych w publicznym naborze, ogłoszonym w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Gminy, z terminem zgłaszania kandydatów nie krótszym niż 14 dni.

4. Członkiem Komisji nie może być Wójt, zastępca Wójta, pracownik Urzędu Gminy, pracownik gminnej jednostki organizacyjnej ani pracownik lub członek organu Zarządcy albo innej jednoosobowej spółki Gminy wykonującej czynności związane z zasobem.

5. Pracownicy podmiotów, o których mowa w ust. 4, mogą uczestniczyć w posiedzeniu bez prawa głosu, w celu przedstawienia informacji lub zapewnienia obsługi organizacyjnej.

6. Członek Komisji podlega wyłączeniu od udziału w sprawie własnej, swojego małżonka, osoby pozostającej z nim we wspólnym pożyciu, krewnego albo powinowatego do drugiego stopnia, osoby związanej z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli oraz w każdej sprawie, w której zachodzą inne okoliczności mogące wywołać uzasadnioną wątpliwość co do jego bezstronności.

§ 14. 1. Do zadań Komisji należy:

- 1) kontrola prawidłowości kart oceny i punktacji wniosków;

- 2) opiniowanie kwalifikacji wniosków, zastrzeżeń i skreśleń z list;
- 3) kontrola przestrzegania kolejności wynikającej z list przy wskazywaniu lokali;
- 4) coroczna ocena przejrzystości i terminowości rozpatrywania wniosków oraz przedstawianie Radzie Gminy wniosków pokontrolnych.

2. Komisji udostępnia się dokumenty i informacje niezbędne do wykonywania jej zadań, z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych i obowiązku poufności.

3. Opinie Komisji mają charakter doradczy. Jeżeli Wójt rozstrzyga odmiennie od opinii Komisji, sporządza pisemne uzasadnienie, które dołącza się do akt sprawy.

4. Z posiedzenia Komisji sporządza się protokół zawierający wyniki głosowań i zgłoszone zdania odrębne.

5. Komisja wybiera ze swojego składu przewodniczącego i zastępcę przewodniczącego.

6. Komisja podejmuje opinie zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 3 członków. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos przewodniczącego posiedzenia.

Rozdział 6.

Wskazywanie lokali i zawieranie umów

§ 15. 1. Wolny lokal wskazuje się osobie zajmującej najwyższą pozycję na właściwej liście, dla której łącznie są spełnione następujące warunki:

- 1) na każdego członka gospodarstwa domowego objętego wnioskiem przypada nie mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego łączna powierzchnia pokoi wynosi nie mniej niż 10 m²;
- 2) lokal nadaje się do zamieszkania ze względu na jego wyposażenie oraz stan techniczny i sanitarny;
- 3) w przypadku gospodarstwa domowego obejmującego osobę z niepełnosprawnością lokal spełnia warunki mające zastosowanie do tej osoby, określone w § 19, albo może zostać dostosowany na zasadach określonych w § 19 ust. 3.

2. Osobę zajmującą wyższą pozycję na liście można pominąć przy wskazywaniu danego lokalu wyłącznie w przypadku niespełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w ust. 1.

3. W aktach wnioskodawcy odnotowuje się konkretną przyczynę pominięcia, wskazując niespełniony warunek, dane dotyczące powierzchni lokalu i liczby osób objętych wnioskiem oraz dokumenty dotyczące jego stanu technicznego albo potrzeb wynikających z niepełnosprawności. Informację o pominięciu przedstawia się Komisji przy najbliższej kontroli.

4. Pominięcie dotyczy wyłącznie wskazania danego lokalu i nie powoduje zmiany pozycji wnioskodawcy na liście.

5. Przed wskazaniem lokalu umożliwia się wnioskodawcy zapoznanie się z jego stanem faktycznym i technicznym.

§ 16. 1. Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu wymaga pisemnego oświadczenia wnioskodawcy ze wskazaniem przyczyny odmowy.

2. Za uzasadnioną uważa się odmowę przyjęcia lokalu:

- 1) który nie nadaje się do zamieszkania ze względu na stan techniczny albo sanitarny, co potwierdza decyzja organu nadzoru budowlanego albo właściwego organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej, opinia techniczna lub ekspertyza techniczna sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, w zakresie obejmującym ocenę stanu technicznego budynku lub lokalu;
- 2) który nie spełnia warunków mających zastosowanie do osoby z niepełnosprawnością, określonych w § 19, a przed wskazaniem lokalu nie uzgodniono jego dostosowania na zasadach określonych w § 19 ust. 3;
- 3) w którym na każdego członka gospodarstwa domowego objętego wnioskiem przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego łączna powierzchnia pokoi wynosi mniej niż 10 m²;
- 4) którego położenie stwarzałoby bezpośrednie zagrożenie dla życia, zdrowia albo bezpieczeństwa wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego ze strony osoby stosującej przemoc domową, potwierdzone

prawomocnym orzeczeniem sądu, dokumentem Policji, prokuratora, zespołu interdyscyplinarnego, jednostki organizacyjnej pomocy społecznej albo dokumentem potwierdzającym wszczęcie procedury „Niebieskie Karty”.

3. Oceny przyczyny odmowy dokonuje Wójt po uzyskaniu opinii Komisji. Pisemne stanowisko Wójta zawiera wskazanie ustalonych okoliczności faktycznych i dokumentów, na których oparto ocenę.

4. Przed zawarciem umowy ponownie ustala się, czy wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe określone w § 3 oraz co najmniej jeden z warunków określonych w § 4. Jeżeli zmiana okoliczności wpływa na punktację, stosuje się § 7 ust. 2.

Rozdział 7. Zamiana lokali

§ 17. 1. Zamiana może nastąpić:

- 1) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy a osobą zajmującą lokal w innym zasobie, jeżeli obie strony posiadają tytuły prawne, a właściciele lokali wyrazili pisemną zgodę;
- 3) przez zaoferowanie najemcy innego wolnego lokalu z zasobu Gminy, za jego zgodą.

2. Zamiana wymaga pisemnej zgody wynajmujących i jest dopuszczalna, jeżeli:

- 1) po dokonaniu zamiany na każdego członka gospodarstwa domowego przypadać będzie nie mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego łączna powierzchnia pokoi wynosić będzie nie mniej niż 10 m²;
- 2) każdy z lokali nadaje się do zamieszkania ze względu na jego wyposażenie oraz stan techniczny i sanitarny;
- 3) w odniesieniu do osoby z niepełnosprawnością lokal uzyskany w wyniku zamiany spełnia warunki mające zastosowanie do tej osoby, określone w § 19, albo może zostać dostosowany na zasadach określonych w § 19 ust. 3;
- 4) strony nie mają zaległości z tytułu używania lokali albo zawarły porozumienia dotyczące spłaty zaległości i wykonują je zgodnie z ich treścią.

3. Jeżeli ten sam wolny lokal z zasobu Gminy może zostać wykorzystany do realizacji więcej niż jednego kompletnego wniosku o zamianę, o kolejności rozstrzyga:

- 1) możliwość zaspokojenia udokumentowanych potrzeb osoby z niepełnosprawnością, których nie zaspokaja lokal dotychczas zajmowany;
- 2) wcześniejsza data i godzina złożenia kompletnego wniosku o zamianę;
- 3) niższy kolejny numer wniosku w rejestrze.

Rozdział 8. Osoby pozostałe w lokalu

§ 18. 1. Po uzyskaniu informacji, że najemca opuścił lokal albo zmarł, ustala się osoby pozostałe w lokalu i wzywa je do przedstawienia, w terminie 30 dni, informacji i dokumentów niezbędnych do ustalenia podstawy zajmowania lokalu.

2. W razie śmierci najemcy w pierwszej kolejności ustala się, czy osoba pozostała w lokalu wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego. Do osoby, która wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa, nie stosuje się ust. 3–5.

3. Osobę, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu:

- 1) informuje się na piśmie o możliwości złożenia wniosku o najem na zasadach ogólnych określonych w Zasadach;
- 2) wzywa się do opróżnienia lokalu w terminie nie krótszym niż 30 dni.

4. Wniosek osoby, o której mowa w ust. 3, rozpatruje się według kryteriów i w trybie obowiązującym pozostałych wnioskodawców. Pozostawanie w lokalu nie stanowi kryterium pierwszeństwa ani nie rodzi roszczenia o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu. Złożenie wniosku nie wstrzymuje biegu terminu określonego w ust. 3 pkt 2.

5. Po bezskutecznym upływie terminu do opróżnienia lokalu właściciel może podjąć czynności zmierzające do jego odzyskania na zasadach wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących.

Rozdział 9.

Lokale wskazywane osobom z niepełnosprawnościami

§ 19. 1. Lokal wskazywany osobie z niepełnosprawnością musi spełniać warunki określone w ust. 2, mające zastosowanie ze względu na udokumentowane, rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności tej osoby.

2. Lokal wskazywany:

1) osobie poruszającej się na wózku musi:

a) posiadać dostęp od wejścia do budynku do drzwi lokalu bez schodów albo za pomocą pochylni, dźwigu osobowego lub podnośnika,

b) posiadać drzwi wejściowe do budynku i lokalu o szerokości w świetle nie mniejszej niż 0,90 m oraz drzwi do pokoi, kuchni i łazienki o szerokości w świetle nie mniejszej niż 0,80 m, zaś na trasie prowadzącej do lokalu i wewnątrz lokalu nie może posiadać progów wyższych niż 0,02 m.

c) posiadać w łazience oraz co najmniej jednym pokoju przestrzeń manewrową umożliwiającą obrót wózka, o średnicy nie mniejszej niż 1,50 m;

2) osobie mającej ograniczoną zdolność poruszania się, która nie korzysta z wózka, musi być położony na parterze albo w budynku wyposażonym w dźwig osobowy oraz zapewniać możliwość zamontowania poręczy i uchwytów wymaganych ze względu na potrzeby tej osoby;

3) osobie niewidomej albo słabowidzącej musi zapewniać pozbawioną nieoznaczonych przeszkód drogę dojścia do lokalu oraz możliwość zastosowania kontrastowego albo dotykowego oznakowania drzwi, stopni, progów i urządzeń znajdujących się w lokalu;

4) osobie głuchej albo słabosłyszącej musi umożliwiać zainstalowanie świetlnej albo wibracyjnej sygnalizacji dzwonka, domofonu i sygnałów alarmowych;

5) osobie z innym rodzajem niepełnosprawności musi spełniać warunek techniczny lub funkcjonalny wskazany w zaświadczeniu lekarza specjalisty jako niezbędny do bezpiecznego korzystania z lokalu.

3. Jeżeli w zasobie nie ma lokalu spełniającego wszystkie warunki mające zastosowanie do danej osoby, za jej pisemną zgodą można wskazać lokal możliwy do dostosowania. Przed wskazaniem lokalu zleca się sporządzenie opinii technicznej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, określającą możliwość i zakres dostosowania. Przed zawarciem umowy określa się na piśmie zakres prac, termin ich wykonania, źródło ich finansowania oraz podmiot odpowiedzialny za wykonanie i odbiór prac.

4. Odmowa przyjęcia lokalu niespełniającego warunków mających zastosowanie do udokumentowanych potrzeb osoby z niepełnosprawnością jest odmową uzasadnioną.

Rozdział 10.

Przeznaczanie lokali na realizację zadań z pomocy społecznej i pieczy zastępczej

§ 20. 1. Wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może zostać przeznaczony na realizację zadania jednostki samorządu terytorialnego wykonywanego na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej albo ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Przeznaczenie lokalu na realizację zadania, o którym mowa w ust. 1, jest dopuszczalne po spełnieniu wszystkich następujących warunków:

1) wpłynął pisemny wniosek właściwej jednostki organizacyjnej pomocy społecznej albo organizatora rodzinnej pieczy zastępczej, zawierający:

a) podstawę prawną i nazwę zadania,

- b) oznaczenie podmiotu realizującego zadanie,
 - c) liczbę osób przewidzianych do objęcia wsparciem,
 - d) planowany termin rozpoczęcia zadania i okres wykorzystywania lokalu,
 - e) szacunkowy koszt przygotowania i używania lokalu;
- 2) lokal nie jest niezbędny do wykonania obowiązku zapewnienia najmu socjalnego lokalu, lokalu zamiennego albo innego obowiązku zapewnienia lokalu, wynikającego z przepisu prawa, prawomocnego orzeczenia sądu albo ostatecznej decyzji administracyjnej;
- 3) zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
- a) lokal nie może zostać wskazany żadnej osobie umieszczonej na listach, o których mowa w § 11 ust. 4, ponieważ w odniesieniu do każdego z tych gospodarstw domowych nie jest spełniony co najmniej jeden z warunków określonych w § 15 ust. 1,
 - b) wniosek dotyczy osób znajdujących się w bezpośrednim zagrożeniu życia, zdrowia albo bezpieczeństwa, potwierdzonym dokumentem sądu, Policji, prokuratora, zespołu interdyscyplinarnego albo jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, a do realizacji zadania nie może zostać wykorzystany inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) lokal spełnia wymagania techniczne i funkcjonalne określone w przepisach regulujących realizację danego zadania albo możliwość jego dostosowania przed rozpoczęciem realizacji zadania została potwierdzona opinią techniczną;
- 5) podmiot realizujący zadanie wykazał zabezpieczenie środków na przygotowanie i używanie lokalu przez przedłożenie dokumentu potwierdzającego ujęcie odpowiednich wydatków w planie finansowym albo pisemnego zobowiązania do ich pokrycia.
3. Jeżeli ten sam lokal może zostać przeznaczony na realizację więcej niż jednego zadania, wyboru dokonuje się przy zastosowaniu kolejno następujących kryteriów:
- 1) występowanie bezpośredniego zagrożenia życia, zdrowia albo bezpieczeństwa osób objętych zadaniem;
 - 2) istnienie terminu wykonania zadania wynikającego z przepisu prawa, prawomocnego orzeczenia sądu albo ostatecznej decyzji administracyjnej, przy czym pierwszeństwo ma zadanie, którego termin upływa wcześniej;
 - 3) większa liczba osób zakwalifikowanych do objęcia wsparciem;
 - 4) możliwość wykorzystania lokalu bez wykonywania prac adaptacyjnych, a jeżeli prace są konieczne – niższy koszt prac ustalony na podstawie kosztorysu;
 - 5) wcześniejsza data i godzina złożenia kompletnego wniosku.

4. Przeznaczenie lokalu dokumentuje się w protokole zawierającym oznaczenie lokalu, podstawę prawną i nazwę zadania, treść wniosku, ocenę spełnienia warunków określonych w ust. 2, wynik zastosowania kryteriów określonych w ust. 3, oznaczenie podmiotu realizującego zadanie, okres wykorzystywania lokalu oraz źródło pokrywania kosztów.

5. Udostępnienie lokalu podmiotowi realizującemu zadanie następuje na podstawie właściwego tytułu prawnego. Zasady kierowania osób do korzystania z lokalu oraz ich pobytu określają przepisy właściwe dla danego zadania.

Rozdział 11.

Czynności Zarządcy i przepisy przejściowe

§ 21. 1. Zarządca może wykonywać czynności techniczne, organizacyjne i administracyjne przewidziane w Zasadach wyłącznie w zakresie wynikającym z odrębnego tytułu prawnego albo umocowania.

2. Powierzenie czynności Zarządcy nie uprawnia go do samodzielnego kształtowania kryteriów najmu, zmiany punktacji ani podejmowania rozstrzygnięć zastrzeżonych w Zasadach dla Wójta.

§ 22. 1. Wnioski, które nie zostały rozpoznane przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały rozpatruje się według niniejszych Zasad, z zachowaniem pierwotnej daty złożenia kompletnego wniosku.

2. Punktację osób znajdujących się na dotychczasowych listach przelicza się według niniejszych Zasad w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały. Przed zmianą punktacji zawiadamia się wnioskodawcę i umożliwia mu uzupełnienie dokumentów w terminie nie krótszym niż 30 dni.

3. Umieszczenie na liście, o której mowa w § 11 ust. 4, nie rodzi roszczenia o zawarcie umowy najmu określonego lokalu ani o zawarcie umowy w oznaczonym terminie.