

UCHWAŁA NR VI/20/15
RADY MIASTA SEJNY

z dnia 27 lutego 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Tekst ujednolicony ⁽¹⁾

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz art. 18 ust. 1 w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) Rada Miasta Sejny uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Miasto Sejny tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale osobom prowadzącym gospodarstwa domowe o niskich dochodach lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sejny.

2. Dochód, o którym mowa w poz. 1, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie powinien przekraczać:

- 1) 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. W przypadku udostępnienia lokalu na zasadach lokalu socjalnego dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego bezpośrednio przed zawieraniem umowy nie powinien przekraczać:

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

4. Dochód, o którym mowa w poz. 1 wyznacza się na zasadach jak w przepisach o dodatkach mieszkaniowych, przy czym w uzasadnionych przypadkach można rozliczać dochód w okresach dłuższych, lecz nie przekraczających 12 miesięcy.

5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu przyjmuje się jak w przypadku udostępniania na zasadach lokalu socjalnego.

6. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może odstąpić od stosowania kryterium dochodu.

7. Kryterium dochodu nie stosuje się w przypadku zamiany mieszkań.

§ 2. (treść unieważniona)

§ 3. 1. W celu uzyskania prawa do używania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sejny lub zamiany należy złożyć w Urzędzie Miasta Sejny odpowiednie podanie (wniosek). Podanie nie jest wymagane w przypadkach, gdy potrzeba uzyskania prawa do mieszkania wynika z innych dokumentów, np. wyroków. Do osoby wskazywanej w ten sposób mają zastosowanie wszelkie zasady dotyczące wnioskodawców.

2. Podanie powinno zawierać, co najmniej:

- oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, składane pod rygorem odpowiedzialności za fałszywe zeznania,

- dane lub dokumenty pozwalające na możliwie pełną ocenę sytuacji wnioskodawcy na zasadach wynikających z niniejszej uchwały.

3. Jeśli zakres informacji w dokumentach sprawy nie jest wystarczający Burmistrz może na dowolnym etapie jej rozpatrywania zażądać uzupełnienia lub wyjaśnień.

4. Wszelkie okoliczności istotne w postępowaniu mogą być sprawdzane w formie oględzin lub

wywiadu środowiskowego przeprowadzanych przez pracowników Urzędu Miasta przy udziale wnioskodawcy lub jego małżonka lub osób przez niego upoważnionych.

5. Burmistrz może żądać od wnioskodawcy lub innych członków gospodarstwa domowego złożenia pod rygorem odpowiedzialności za fałszywe zeznania oświadczeń o stanie majątkowym.

6. Odmowę wnioskodawcy na czynności, o których mowa w poz. 3, 4 i 5 lub uchylenie się od nich Burmistrz może uznać za rezygnację z żądania objętego podaniem.

7. Złożenie podania oznacza zgodę wnioskodawcy na przetwarzanie danych osobowych w toku postępowania oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla prowadzenia postępowania.

§ 4. 1. Złożone podania podlegają wstępnemu sprawdzeniu (weryfikacji) pod względem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale, przy czym w wyniku weryfikacji wyklucza się wnioskodawców, którzy nie spełniają tych kryteriów. Pozytywna wstępna weryfikacja stanowi podstawę do dalszych etapów postępowania i nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu.

2. W ramach poszczególnych wielkości gospodarstw domowych podania, które spełniają podstawowe kryteria wynikające z niniejszej uchwały są oceniane pod względem rzeczywistych potrzeb wnioskodawców i ich gospodarstw domowych w celu ustalenia gospodarstw o możliwie najpilniejszych potrzebach i wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. Przy ocenie stosuje się następujące kryteria wyboru:

1) zamiana ma pierwszeństwo przed każdym wynajmem osobom trzecim;

2) szczególną wagę przypisuje się sprawom najmu zwyczajowo uważanym za godne wsparcia, takimi jak: utrata mieszkania lub domu wskutek katastrofy lub klęski żywiołowej, obowiązek nałożony przez sąd, repatriacja, opuszczenie domu dziecka;

3) podwyższoną wagę przypisuje się podaniom osób pozostających w mieszkaniu po opuszczeniu go przez najemcę lub po jego śmierci;

4) podwyższoną wagę można przypisać podaniom osób bezdomnych długotrwale przebywających na terenie Miasta;

5) odpowiednio podwyższoną wagę przypisuje się warunkom zamieszkiwania kwalifikującym wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w poz. 3;

6) pod uwagę bierze się wszelkie inne warunki wnioskodawcy, w szczególności mieszkaniowe, ekonomiczne, zdrowotne, rodzinne i społeczne gospodarstwa domowego, miejsce zamieszkania, czas przebywania na terenie Sejn, okres oczekiwania na przydział oraz okoliczności szczególne, przypisując im odpowiednią wagę.

3. Jako warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

1) zamieszkiwanie w lokalach lub pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkiwania zgodnie z przepisami prawa;

2) powierzchnię użytkową poniżej 12 m² przypadającą na jedną osobę zamieszkałą w lokalu;

3) warunki nie odpowiadające lokatorowi z przyczyn zdrowotnych.

4. W trakcie oceny można korzystać z uwag lub opinii komisji, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 lub komisja ta sporządza ocenę i przedstawia propozycję Burmistrzowi.

5. Nie przewiduje się szczególnego trybu rozpatrywania podań dotyczącego lokali socjalnych.

§ 5. 1. Poszczególnym osobom wytypowanym do pierwszeństwa najmu Burmistrz przyznaje prawo najmu oraz zawiera umowę, o ile dysponuje odpowiednim lokalem.

2. Umowę najmu w imieniu Miasta mogą podpisać odpowiednio osoby upoważnione do reprezentowania zarządcy danego lokalu, pod warunkiem wystawienia przez Burmistrza dyspozycji (przydziału) wskazującej uprawnioną do najmu osobę lub osoby oraz odpowiedni lokal lub lokale. Dyspozycja wystawiona na 1 osobę dotyczy z zasady także wszelkich innych osób uprawnionych z mocy prawa do wspólnego zamieszkiwania, chyba, że co innego będzie wynikać z treści dyspozycji.

3. Upoważnia się zarządcę lokalu do samodzielnego wprowadzania zmian w umowach najmu w celu dostosowania do aktualnego stanu prawnego lub faktycznego, do wypowiedzania umów oraz do stwierdzania ich wygaśnięcia, o ile zajdą odpowiednie przesłanki.

4. O każdym wygaśnięciu lub wypowiedzeniu umowy zarządca powinien niezwłocznie powiadomić Burmistrza.

§ 6. 1. Burmistrz jest obowiązany zapewnić społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania spraw objętych niniejszą uchwałą. Może to uczynić na jeden z następujących sposobów:

1) przez powołanie w tym celu społecznej komisji składającej się z osób nie podlegających Burmistrzowi pod względem służbowym i dopuszczenie tej komisji do kontroli spraw mieszkaniowych;

2) przez przedstawianie propozycji przydziałów mieszkań komisji Rady Miasta właściwej do spraw gospodarki mieszkaniowej;

3) przez ogłaszanie propozycji przydziałów mieszkań na stronie internetowej Miasta w celu zgłaszania zastrzeżeń.

2. W przypadku powołania komisji, o której mowa w poz.1 Burmistrz może uregulować jej kompetencje i zasady działania za pomocą regulaminu.

3. W przypadku przedstawienia propozycji właściwej komisji Rady Miasta uznaje się ją za zaakceptowaną po upływie 30 dni, chyba, że wcześniej komisja ta zgłosi uwagi.

4. W przypadku zastosowania metody internetowej przyjmuje się do rozpatrzenia wyłącznie zastrzeżenia pisemne złożone w Urzędzie Miasta w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia.

§ 7. 1. W przypadku zamiaru zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lokatorzy są obowiązani powiadomić zarządcę albo zarządców lokali w celu uregulowania umów.

2. Dobrowolna zamiana w ramach zasobu Miasta na mieszkanie o niższym standardzie może być uważana za przesłankę pozwalającą Burmistrzowi na umorzenie na wniosek lokatora do 50% jego wierzytelności.

3. W przypadku zamiany, w której tylko jedno mieszkanie znajduje się zasobie Miasta Sejny zgodę powinien wyrazić Burmistrz, zaś w przypadku zadłużenia, należy je uregulować.

4. W przypadku zamiany mieszkań nie mają zastosowania szczegółowe kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 8. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny niezwłocznie opróżnić lokal, chyba że chcą nadal korzystać z lokalu. W takim przypadku powinny niezwłocznie złożyć wniosek o przydział lokalu oraz uregulować ewentualne zaległości w opłatach.

2. Wnioski, o których mowa w poz.1 rozpatruje się na zasadach ogólnych, z uwzględnieniem ust. 3

3. Fakt wspólnego zamieszkiwania ze zmarłym najemcą osób mu bliskich przez okres, co najmniej 1 roku przed datą zgonu uznaje się za jedną z przesłanek do przyznania tytułu prawnego.

4. Przez osoby bliskie rozumie się: małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, osobę pozostająca w stosunku przysposobienia, oraz osobę pozostająca we wspólnym pożyciu.

5. W celu ustalenia faktu zamieszkiwania można w szczególności przeanalizować zużycie wody lub energii lub wykorzystać wiedzę właściwego administratora.

§ 9. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w nim osób postępuje się analogicznie jak w przypadku śmierci, z zastrzeżeniem, że w razie wątpliwości, co do daty opuszczenia fakt zamieszkiwania pozostałych osób sprawdza się za okres 2 lat przed dniem, w którym Miasto lub zarządca dowiedzieli się o fakcie opuszczenia.

§ 10. 1. Mieszkania o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powinny być wynajmowane osobom, których stać na utrzymanie takiego mieszkania. Kryterium powierzchni nie stosuje się.

2. W razie braku osób, o których mowa w ust.1 mieszkanie można wynająć równocześnie kilku lokatorom o odrębnych gospodarstwach domowych.

§ 11. W sprawach nie uregulowanych uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

§ 13. Traci moc uchwała nr XII/75/95 Rady Miejskiej w Sejnach z dnia 30 marca 1995 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Sejny.

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

Tekst uchwały ogłoszono 9 marca 2015 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, poz. 696

(1) Tekst niniejszy uwzględnia zmianę wprowadzoną 8 kwietnia 2015 r. rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego nr NK-II.4131.30.2015.JŁ (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego, poz. 1181)