



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18 stycznia 2016 r.

Poz. 122

UCHWAŁA NR VIIIK/XV/183/2015 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 15 grudnia 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)

Rada Miasta Wejherowa

uchwała, co następuje:

Zasady wynajmowania lokali

wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Wejherowa zarządza Prezydent Miasta Wejherowa.

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

- 1) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę 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 z późn. zm.);
- 2) artykule bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć artykuł ustawy wymienionej w pkt. 1;
- 3) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Wejherowa;
- 4) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wejherowa;
- 5) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Wejherowa;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt. 1;
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt. 1;
- 8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w pkt. 1;
- 9) właścicielu - należy przez to rozumieć właściciela w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1;
- 10) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Prezydenta Miasta Wejherowa z wnioskiem o wynajęcie lokalu mieszkalnego;

- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe określone w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 12) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.), przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero albo wykazywana jest strata lub działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej albo ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 13) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez: pracodawcę, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakłady Emerytalno-Rentowe (np. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Zakład Emerytalno-Rentowy MSWiA, Wojskowe Biuro Emerytalne, Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego itp.), Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;
- 14) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 163 z późn. zm.);
- 15) liście - należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu;
- 16) kwocie najniższej emerytury – należy przez to rozumieć kwotę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 748 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych

§ 3. 1. Wnioskodawca winien spełniać następujące kryteria łącznie:

- 1) być zameldowanym na pobyt stały oraz zamieszkiwać stale i posiadać centrum życiowe na terenie miasta Wejherowa co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku,
- 2) pozostawać w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi,
- 3) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie przekracza 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoby spełniające łącznie kryteria wymienione w ust. 1 mogą ubiegać się o zawarcie umowy o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

§ 4. 1. Postanowień § 3 nie stosuje się do osób:

- 1) zamieszkujących za zgodą właściciela w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt. 2 lit. a,
- 2) które są właścicielami zamieszkiwanego przez siebie lokalu, budynku lub ich części przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie, jeżeli dokonają zbycia tej nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Wejherowa,
- 3) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 ustawy, o ile podstawa wypowiedzenia wynikała z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz które jako jedyne pozostały w lokalu wynajmowanym dotychczas więcej niż jednemu najemcy i rozwiązano z nimi umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy, a podstawą wniesienia powództwa były założenia przyjęte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,

4) nie posiadających tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, w związku ze stwierdzeniem nieważności lub uchynieniem decyzji o przydziale lokalu wydanej pod rządami ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (tj. Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z późn. zm.) – w sytuacji, gdy przyczyną stwierdzenia nieważności lub uchynienia decyzji był błąd organu wydającego decyzję o przydziale.

2. Postanowień § 3 ust. 1 pkt. 1 i ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się do osób które uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, nie zawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o wynajęcie lokalu mieszkalnego wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, a ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały było miasto Wejherowo.

§ 5. 1. Odmawia się wynajęcia lokalu pomimo spełniania warunków określonych w § 3 ust. 1 i § 4, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub gdy posiada spółdzielcze prawo do lokalu, lub tytuł prawny do innej nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt. 2,
- 2) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonała zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jej części na lokal kwalifikujący się do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych z mieszkaniowego zasobu,
- 3) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku, a w ocenie Prezydenta Miasta wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Rozdział 3. Pierwszeństwo najmu

§ 6. 1. W przypadkach określonych w § 3 i § 4 pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 2) zamieszkują w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, nie zawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o wynajęcie lokalu mieszkalnego wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności,
- 4) są rodzicem lub opiekunem prawnym, mającym na utrzymaniu dzieci w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje, albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności - bezterminowo.

2. Pierwszeństwo wynajmu innego lokalu mieszkalnego niż zajmowany dotychczas przysługuje również osobom, które:

- 1) spełniają przesłanki zawarte w § 11 ust. 1,
- 2) spełniają przesłanki zawarte w § 24 ust. 1 pkt. 3.

3. Pierwszeństwo wynajmu dotychczas zajmowanych lokali zawiera się w przypadkach określonych w § 11 ust. 1, § 24 i § 28.

Rozdział 4. Lokale socjalne

§ 7. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

§ 8. 1. Prawo do wynajęcia lokalu socjalnego mają osoby spełniające następujące kryteria łącznie:

- 1) zameldowane na pobyt stały oraz zamieszkujące stale i posiadające centrum życiowe na terenie miasta Wejherowa co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku,
- 2) umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu lub zamieszkuje lokal określony w § 3 ust. 1 pkt. 2.
- 3) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dopuszcza się możliwość wynajęcia lokalu socjalnego osobie, która nie spełnia kryterium dochodowego, jeżeli utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych - na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu.

§ 9. 1. W przypadkach określonych w § 8 pierwszeństwo wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
- 2) zamieszkują w budynku lub jego części:
 - a) przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję miejską,
 - b) objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
- 3) w wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- 4) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności,
- 5) osobom które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Miasta i przekazały lokal do dyspozycji Miasta.

2. Pierwszeństwo wynajęcia innego lokalu socjalnego niż dotychczas zajmowany przysługuje również osobom, które spełniają przesłanki zawarte w § 11 ust. 1.

3. Na bieżąco wynajmuje się lokale socjalne w przypadkach określonych w:

- 1) § 8 ust. 2 oraz
- 2) § 11 ust. 1 pod warunkiem, że zawarcie umowy najmu nastąpi odpowiednio na zajmowany lokal socjalny.

§ 10. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na okres 1 roku.

§ 11. 1. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony – na okres 1 roku

- w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz spełniania kryterium § 8 ust. 1 pkt. 3.

2. Zawarcie umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 może nastąpić pod warunkiem,

że dotychczasowy najemca nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia.

§ 12. Do zawierania umów najmu lokali socjalnych zastosowanie mają przepisy § 5.

Rozdział 5. Zamiana lokali

§ 13. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni łącznej pokoi lub użytkowej oraz większej powierzchni ze względu na potrzeby rodziny przy spełnianiu kryterium § 3,
 - c) najemca lokalu i osoby uprawnione do zamieszkiwania wystąpią o dokonanie zamiany na większą liczbę lokali z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że wskutek takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie funkcjonujących w dotychczas zajmowanym lokalu odrębnych gospodarstw domowych, jeśli spełnione są kryteria określone w § 3 ust. 1 pkt. 2 i pkt. 3, pod warunkiem, że suma powierzchni wynajętych lokali nie przekracza rażąco powierzchni lokalu opuszczonego,
 - d) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą; w przypadku, gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości przez dłużnika;
- 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich, polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu, remoncie, zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, albo ze względu na realizację celów wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
 - b) najemca lub były najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć powiększania się zaległości z tych tytułów.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. b, ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 powinny być realizowane w pierwszej kolejności.

3. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany w trybie § 13 ust. 1 pkt. 2 lit. a na większą liczbę lokali w sytuacji, gdy osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wraz z najemcą, tworzące poszczególne gospodarstwa domowe, spełniają kryterium określone w § 3 ust. 1 pkt. 3.

4. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę uwzględniane są wyłącznie wnioski złożone przez osoby zamieszkujące w lokalu za zgodą właściciela.

§ 14. 1. Z mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust. 1, nie jest jednak możliwe w przypadku, gdy przyszły najemca zalegał za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.

3. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany określonej w § 13 ust. 1 pkt. 1 lit. d obciążają przyszłego najemcę.

§ 15. 1. Zgody na dokonanie zamiany odmawia się, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony,
- 2) tytuł do lokalu uzyskałaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych chyba, że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych,
- 3) przeznaczony został do sprzedaży,
- 4) najemca zalega z opłacaniem opłat za zajmowanie lokalu,
- 5) wniosek o zamianę zgłosiła osoba będąca najemcą lokalu w budynku prywatnym.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 16. 1. Wnioski osób występujących do Prezydenta Miasta o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta, zamianę lub uregulowanie tytułu prawnego do lokalu wraz z oświadczeniami dotyczącymi stanu majątkowego oraz z dokumentacją potwierdzającą posiadane przez te osoby tytuły prawne do lokali, powinny być składane w siedzibie Urzędu Miejskiego, wnioski w sprawach, w których wymagane jest weryfikowanie kryterium dochodowego, składane są dodatkowo wraz z oświadczeniami i dokumentami wydanymi przez podmioty potwierdzające wysokość dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w ust. 1 należy poddać wnikliwej analizie:

- 1) dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawcę z lokalu, a w szczególności przestrzeganie przez wnioskodawcę warunków określonych w umowie najmu oraz wywiązywanie się z obowiązków najemcy,
- 2) zamieszkiwanie wnioskodawcy i innych osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu za zgodą właściciela,
- 3) posiadanie przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania innego tytułu prawnego do lokalu,
- 4) rozporządzanie przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania pod jakimkolwiek tytułem posiadany prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części w okresie pięciu lat przed dniem złożenia wniosku, a także fakt dokonania przez te osoby zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa, oraz dodatkowo:
- 5) w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu na podstawie § 3 ust. 1, § 8 ust. 1 i § 24:
 - a) warunki mieszkaniowe w poprzednich miejscach zamieszkania,
 - b) warunki mieszkaniowe wstępnych, zstępnych, współmałżonka wnioskodawcy lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu i uwzględnić możliwość zamieszkiwania wnioskodawcy w tych lokalach.

3. Wnioski spełniające wymagania formalne, o których mowa w ust. 1, po przeanalizowaniu i weryfikacji, Kierownik Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego lub upoważniony przez niego pracownik tego Wydziału przedstawia Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

4. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów, o których mowa w ust. 1, potwierdzenie w nich nieprawdy, odmowa złożenia oświadczeń bądź dokumentów umożliwiających przeprowadzenie analizy, o której mowa w ust. 2, jak również informacje uzyskane w toku analizy, o której mowa w ust. 2 mogą stanowić podstawę odmowy zakwalifikowania wniosku.

§ 17. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu wynajmowania lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu, Rada Miasta powołuje spośród swoich członków Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”, przy czym Komisja działa w oparciu o Regulamin pracy Komisji uchwalony przez Radę Miasta.

2. Prezydent Miasta jako Administrator Danych Osobowych informuje pisemnie każdego członka Komisji o jego szczególnych obowiązkach związanych z przetwarzaniem i ochroną danych osobowych w oparciu o przepis art. 23 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1182 z późn. zm.) do jakich uzyskali dostęp w związku z członkostwem w Komisji oraz skutkach niedopełnienia powyższych obowiązków wynikających z przepisów Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Karnego, które to poinformowanie Radny - członek Komisji potwierdza własnoręcznym czytelnym podpisem.

3. Radni - członkowie Komisji nie mogą brać udziału w pracach Komisji, jeśli rozpatrywany jest wniosek, który sami złożyli albo gdy złożyła go osoba bliska dla członka Komisji lub osoba pozostająca z członkiem Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji. Członek Komisji składa w takim przypadku stosowne pisemne oświadczenie o wyłączeniu się od opiniowania w tej sprawie po zapoznaniu się z listą wnioskodawców których sprawy Komisja opiniuje na danym posiedzeniu.

4. Komisja w sprawach indywidualnych pracuje na zamkniętych posiedzeniach. Na posiedzeniu Komisji może być obecny tylko wnioskodawca. Głosowanie odbywa się bez udziału w posiedzeniu wnioskodawcy.

§ 18. 1. Zadaniem Komisji jest:

- 1) opiniowanie poprzez „pozytywną” lub „negatywną” opinię przedkładanych przez Prezydenta Miasta wniosków spełniających warunki formalne zgodnie z wytycznymi niniejszej uchwały o wpisanie na listę;
- 2) ustalanie kolejności na liście z podziałem na mieszkania komunalne i mieszkania socjalne, a te z kolei z podziałem na wielkość gospodarstw domowych;
- 3) zatwierdzenie i przeniesienie na koniec listy wnioskodawcy, który odmówił przyjęcia przydzielonego lokalu z zastrzeżeniem, iż w przypadku odrzucenia drugiej propozycji wskazanego wnioskodawcy lokalu Komisja podejmuje decyzję co do przeniesienia na koniec listy;
- 4) składanie Prezydentowi Miasta projektów wniosków dotyczących zmiany przepisów regulujących gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Wejherowa.

§ 19. W przypadku zaistnienia przy opiniowaniu wniosku przez Komisję okoliczności, o których mowa w § 17 ust. 3, wniosek podlega ponownemu zaopiniowaniu przez Komisję i rozstrzygnięciu co do umieszczenia na liście przez Prezydenta Miasta.

§ 20. 1. Listy zawierające nazwiska i imiona, datę zakwalifikowania, adresy zamieszkania oraz podstawę prawną kwalifikacji tworzy się raz w roku.

2. Listę, o której mowa w ust. 1, dołącza się do niezrealizowanych spraw umieszczonych na liście z roku poprzedniego.

3. Lista podlega weryfikacji, o ile wystąpią przesłanki do jej korekty, co 12 miesięcy w zakresie spełniania kryteriów niniejszej uchwały. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów Prezydent Miasta dokonuje skreślenia osoby z listy.

4. Wnioskodawca bezwzględnie zobowiązany jest, bez wezwania z urzędu, do pisemnego niezwłocznego, ale nie później niż w terminie 30 dni poinformowania o każdej zmianie w sytuacji dochodowej lub/i mieszkaniowej lub/i rodzinnej osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

5. Umieszczenie osoby na liście weryfikowane jest również w każdym przypadku zmiany struktury gospodarstwa domowego.

6. W przypadku niedostarczenia przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie dokumentów niezbędnych do weryfikacji, o której mowa w ust. 3 Prezydent Miasta postanawia o skreśleniu tej osoby z listy.

7. Prezydent Miasta może dokonać skreślenia z listy osobę, która po raz trzeci odmówiła przyjęcia wskazanego lokalu.

8. W przypadku zamiaru ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta przez osoby wymienione w ust. 3 niezbędne jest złożenie nowego wniosku.

9. W celu zapewnienia kontroli społecznej listę osób zakwalifikowanych do wynajęcia komunalnego lokalu mieszkalnego po anonimizacji danych osobowych według rodzaju udzielonej pomocy mieszkaniowej wraz z podaniem podstawy prawnej, po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie, najpóźniej do dnia 31 marca każdego roku za rok poprzedni i przez okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego wraz z informacją o miejscu i 14-dniowym terminie składania ewentualnych zastrzeżeń i uwag do listy. Lista podlega aktualizacji zgodnie z ust. 10.

10. Odnośnie wniosków, co do których zgłoszono uwagi i zastrzeżenia, skierowanie tych wniosków do zawarcia umowy najmu może nastąpić dopiero po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i zastrzeżeń oraz po udzieleniu odpowiedzi osobom wnoszącym te uwagi i zastrzeżenia.

11. Lista może być uzupełniana raz na kwartał w ciągu roku kalendarzowego, pod warunkiem zachowania procedury postępowania przewidzianej dla jej ustalenia.

12. Zmiany na liście ujawnia się poprzez dokonywanie na niej odpowiednich adnotacji.

13. Na liście, o której mowa w ust. 1, nie umieszcza się osób wymienionych w § 8 ust. 2 i § 9 ust. 1 pkt. 3.

14. Dla osób wymienionych w § 9 ust. 1 pkt. 3 tworzy się osobny rejestr.

15. Lista i rejestr, o którym mowa w ust. 14, tworzone są także w wersji elektronicznej.

§ 21. 1. Realizacja rocznej listy polega na złożeniu wnioskodawcy propozycji zawarcia umowy lokalu odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego, z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb, w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek.

2. W przypadku nieprzyjęcia przez wnioskodawcę propozycji wskazanej w ust. 1, Komisja przesuwa taką osobę na koniec listy, przy czym przesunięcia na koniec listy można dokonać dwukrotnie.

3. W przypadku osób wymienionych w § 9 ust. 1 pkt. 3 obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego realizowany jest poprzez złożenie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego odpowiadającego strukturze gospodarstwa domowego.

§ 22. 1. O skierowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu postanawia Prezydent Miasta, z zastrzeżeniem, że jeśli od zakwalifikowania na listę lub ostatniej weryfikacji upłynęło więcej niż 12 miesięcy, umieszczenie tej osoby na liście poddaje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu. W przypadku osób wymienionych w § 4 ust. 2, zmiana miejsca pobytu z obszaru Miasta nie może być przyczyną negatywnej weryfikacji.

2. Skierowanie danej osoby do zawarcia umowy najmu wydaje Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona.

3. W przypadku nie dostarczenia przez wnioskodawcę na ponowne wezwanie w wyznaczonym terminie dokumentów niezbędnych do weryfikacji, o której mowa w ust. 1, Prezydent Miasta może dokonać skreślenia z listy.

4. W przypadku ustalenia w wyniku weryfikacji, o której mowa w ust. 1, że wnioskodawca nie spełnia warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu Prezydent Miasta dokonuje skreślenia z listy.

5. Niedokonanie aktualizacji w wyznaczonym terminie lub dokonanie aktualizacji w sposób niekompletny, jak również przekroczenie kryterium dochodowego lub niespełnienie warunku wymienionego w § 5 powoduje, że wniosek nie jest brany pod uwagę przy tworzeniu projektu rocznej listy, jak również powoduje odstąpienie od realizacji wniosku czyli uniemożliwia zawarcie umowy najmu i stanowi podstawę do skreślenia osoby z listy rocznej o której mowa w § 21 ust. 1.

§ 23. 1. Zarządca budynków mieszkalnych zawiera umowy najmu lokali wyłącznie na podstawie skierowania danej osoby do zawarcia umowy najmu, o którym mowa w § 22.

2. Wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu traci ważność, jeżeli osoba nie weszła w użytkowanie wskazanego lokalu lub nie zgłosiła się do podpisania umowy najmu na lokal wskazany do zasiedlenia w terminie 30 dni od daty otrzymania skierowania, za wyjątkiem zdarzeń leżących po stronie właściciela.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 24. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby, które udokumentują zamieszkiwanie z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadzenie wraz z nim wspólnego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej ostatnich 5 lat,
- 2) zajmowana powierzchnia pokoi lokalu nie przekracza 7 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 15 m²,
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu,
- 4) osoby te osiągają dochód nieprzekraczający 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadku spełnienia przesłanek wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu.

3. Do osób, o których mowa w niniejszym paragrafie, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 5.

4. Postanowienia niniejszego paragrafu mają odpowiednie zastosowanie do osób, które:

- 1) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci osoby, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu,
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu i zajmują ten lokal bez tytułu prawnego.

§ 25. 1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 24, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wyznaczonym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 8.

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 26. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców, o ile nie są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osób umieszczonych na rocznej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

2. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu, podejmuje Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Rozdział 9.

Oddanie lokalu przez najemcę do bezpłatnego używania oraz w podnajem

§ 27. 1. Zgoda na zameldowanie w lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody właściciela. Zgoda nie jest wymagana w stosunku do małżonka niebędącego najemcą lokalu oraz w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

2. W przypadku wskazania w zgłoszeniu do ewidencji działalności gospodarczej siedziby firmy w komunalnym lokalu mieszkalnym lub jego części, zgoda może zostać udzielona jedynie, gdy działalność gospodarcza faktycznie nie jest uciążliwa, a o wyrażenie zgody występuje najemca albo inna osoba uprawniona do zamieszkiwania w tym lokalu na czas nieoznaczony.

3. Nie wyraża się zgody na podnajem lokalu lub jego części.

Rozdział 10.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 28. 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) ustala przyczyną, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

2. Postanowienia niniejszego paragrafu, mają również zastosowanie do osób, którym umowę najmu wypowiedziano na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy z powodu nieudostępnienia lokalu w celu wykonania przez wynajmującego okresowego przeglądu stanu technicznego lokalu lub wymiany instalacji, remontu.

3. Do osób, o których mowa w niniejszym paragrafie, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 5.

Rozdział 11.

Inne postanowienia

§ 29. 1. W przypadku zwolnienia lokalu, części lokalu wynajmowanego dotychczas więcej niż jednemu najemcy, można:

- 1) wynając zwolnioną część lokalu najemcy, który jako jedyny pozostaje w lokalu, o ile zajmowana powierzchnia pokoi nie będzie przekraczała 14 m² na każdą osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 30 m² powierzchni pokoi. W przypadku, gdy

nie zachodzą okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zwolnioną część lokalu wynajmuje się osobie z listy lub rejestru o których mowa w § 20,

- 2) wynajmując zwolnioną część lokalu temu z dotychczasowych najemców, który ma najtrudniejszą sytuację mieszkaniową, przy zachowaniu ograniczenia określonego w pkt. 1. W przypadku, gdy nie zachodzą okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zwolnioną część lokalu wynajmuje się osobie z listy lub rejestru, o których mowa w § 20,
- 3) najemcy, który pozostał w lokalu zaproponować samodzielny lokal mieszkalny spełniający warunki lokalu zamiennego.

2. W przypadku, gdy zwolniona część lokalu jest mniejsza niż 14 m² powierzchni pokoi lub stanowiła ona wcześniej pomieszczenie pomocnicze, kryterium metrażowego określonego w ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się.

3. Za uprzednią pisemną zgodą wszystkich najemców lokalu, właściciel może wyrazić zgodę na dokonanie przebudowy lokalu, jeśli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje pogorszenia dotychczasowych warunków korzystania z niego przez innych najemców oraz o ile przepisy prawa budowlanego dopuszczają jej dokonanie, a przebudowa obejmie całą powierzchnię dotychczasowego lokalu. Koszty przebudowy obciążają najemców bez prawa do ich zwrotu lub zaliczenia na poczet czynszu.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 30. 1. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają weryfikacji według dotychczasowych przepisów oraz ujęte na listach na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. W wyjątkowych przypadkach życiowych (np. przyjęcie przez Miasto uchodźców, inne ważne aspekty społeczne, czy ważny interes Miasta) decyzję dotyczącą przydzielenia lokalu mieszkalnego podejmuje Prezydent Miasta.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 32. Traci moc uchwała Nr IVk/V/63/2003 Rady Miasta Wejherowa z dnia 11 lutego 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 33. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Bogdan Tokłowicz