



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 11 czerwca 2015 r.

Poz. 1914

UCHWAŁA NR VII/27/15 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, w związku z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miasta Biała Podlaska u c h w a l a, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150);
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „Prezydencie” – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Biała Podlaska;
- 4) „Urzędzie” – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Biała Podlaska;
- 5) „Gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Biała Podlaska;
- 6) „wnioskodawcy” - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o najem lokalu mieszkalnego;
- 7) „Komisji” - należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 oraz art. 20 ust. 1 ustawy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej miasta Biała Podlaska.

3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych następuje w drodze wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może być wyższy niż:

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

2. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem lokalu socjalnego nie może być wyższy niż:

- 1) 100% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym

3. Ustala się wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu:

- 1) do 75% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 50% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) powierzchnię mieszkaniową przypadającą na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego nie przekraczającą 3 m²;
- 2) powierzchnię mieszkaniową przypadającą na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekraczającą 6 m²;
- 3) brak wyposażenia lokalu w instalacje elektryczną, wodną i kanalizacyjną;
- 4) zły stan techniczny lokalu, potwierdzony przez zarządcę budynku, służby sanitarne (ekspertyza mykologiczna) lub Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o wyłączeniu z użytkowania);
- 5) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających ze stanu zdrowia wnioskodawcy lub członków rodziny, potwierdzonego odpowiednim zaświadczeniem lekarskim lub orzeczeniem o niepełnosprawności;
- 6) zamieszkiwanie w lokalu socjalnym, którego najem nie może być przedłużony ze względu na wysokość osiąganego przez najemcę dochodu.

2. W odniesieniu do warunków określonych w ust. 1 pkt 1 i 2, w przypadku pomieszczenia jednoizbowego, powierzchnię mieszkalną oblicza się pomniejszając powierzchnię użytkową o 4 m² na aneks kuchenny.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przysługuje w wymienionej poniżej kolejności osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, prowadzą gospodarstwo domowe o niskich dochodach i są osobami, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w budynku, który wymaga opuszczenia w związku z koniecznością rozbiórki a także w budynku objętym wykwaterowaniem z powodu remontu lub realizacji inwestycji celu publicznego Gminy;
- 3) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego;

- 4) opuszczają rodzinną bądź instytucjonalną formę pieczy zastępczej, mieszkanie chronione lub osoby, które w ciągu roku od opuszczenia złożyły wnioski o najem lokalu;
- 5) znajdują się w szczególnie trudnych warunkach bytowych (osoby samotnie wychowujące dzieci), zdrowotnych (niedostosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej), osoby będące ofiarami przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym a także osoby bezdomne;
- 6) zamieszkują w budynku stanowiącym własność osoby fizycznej na podstawie decyzji o przydziale lokalu (szczególny tryb najmu);
- 7) zamieszkują na terenie miasta Biała Podlaska przez okres co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku;
- 8) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu bądź domu mieszkalnego.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, na wniosek najemcy lokalu w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu:

- 1) ze względu na udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy a także osób z nim zamieszkujących, co znacząco utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2) ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej najemcy związanej ze zwiększeniem lub zmniejszeniem liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 3) w przypadku gdy lokal położony jest w budynku na nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 4) gdy najemca ma trudności finansowe związane z regulowaniem opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal.

2. Za zgodą Prezydenta najemcy lokali mogą dokonywać między sobą zamiany wynajmowanych lokali. Najemca lokalu socjalnego może dokonać zamiany wyłącznie z najemcą innego lokalu socjalnego.

3. Zgoda Prezydenta na zamianę lokalu jest uwarunkowana uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z dotychczasowych umów najmu lokalu.

4. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu lokalu, podpisanie protokołów zdawczo – odbiorczych i zawarcie nowych umów najmu z osobami wskazanymi we wniosku o zamianę.

Rozdział 6.

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

§ 7. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają do Prezydenta wnioski o najem lokalu.

§ 8. Do wniosku o najem lokalu należy dołączyć:

- 1) oświadczenie o wysokości dochodu, o którym mowa w § 3, uzyskiwanego przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania;
- 2) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania są osobami niepełnosprawnymi – orzeczenie o niepełnosprawności;
- 3) zaświadczenia lekarskie potwierdzające zły stan zdrowia osób wymienionych we wniosku;
- 4) w przypadku ubiegania się o lokal socjalny z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego prawomocny wyrok sądu lub wyrok orzekający prawo do lokalu zamiennego.

§ 9. 1. Złożone wnioski o najem lokalu przyjmuje i wstępnie weryfikuje komórka organizacyjna Urzędu właściwa do załatwiania spraw mieszkaniowych w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganych dokumentów.

2. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku, wnioskodawca zostaje wezwany do uzupełnienia braków w wyznaczonym terminie. Nieuzupełnienie braków w określonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku o najem lokalu bez rozpatrzenia.

3. Przy wstępnej merytorycznej weryfikacji wniosku o najem lokalu uwzględnia się również informacje oraz dokumentację pozostającą w dyspozycji Urzędu.

4. Pozytywna wstępna weryfikacja stanowi podstawę do wpisania wniosku o najem lokalu do wykazu wniosków o najem lokalu spełniających kryteria ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy i dalszego postępowania stosownie do zasad ustalonych uchwałą.

5. Po zakończeniu wstępnej weryfikacji wnioskodawca zostanie zawiadomiony o jej wynikach.

§ 10. 1. W celu poddania spraw mieszkaniowych kontroli społecznej rozpatrywanie wniosków o najem lokalu odbywa się przy udziale powołanej przez Prezydenta, w drodze zarządzenia, Komisji, w skład której wchodzi:

- 1) przedstawiciel Komisji Spraw Społecznych i Zdrowia Rady Miasta Biała Podlaska;
- 2) przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Białej Podlaskiej;
- 3) przedstawiciel Zakładu Gospodarki Lokalowej Sp. z o. o. w Białej Podlaskiej;
- 4) przedstawiciel komórki organizacyjnej Urzędu właściwej do spraw polityki społecznej;
- 5) przedstawiciel komórki organizacyjnej Urzędu właściwej do spraw przyznawania dodatków mieszkaniowych;
- 6) przedstawiciel Caritas Polska;
- 7) przedstawiciel komórki organizacyjnej Urzędu właściwej do spraw lokali mieszkalnych, który organizuje pracę Komisji i jej posiedzenia.

2. Obsługę techniczną pracy Komisji zapewnia wyznaczony pracownik komórki organizacyjnej Urzędu właściwej do spraw lokali mieszkalnych.

3. Zadaniem Komisji jest poddawanie szczegółowej merytorycznej ocenie propozycji Prezydenta dotyczących zawarcia umów najmu na posiadane wolne lokale.

4. Pozytywnie zaopiniowane przez Komisję propozycje Prezydenta są podstawą do zawarcia umowy najmu.

5. Komisja zbiera się w zależności od potrzeb.

6. W sytuacji klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru Prezydent samodzielnie podejmuje decyzje o zawarciu umowy najmu lokalu i niezwłocznie informuje o tym Komisję.

§ 11. Umowę najmu lokalu zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania.

§ 12. Prezydent przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego ponownie sprawdza, czy wnioskodawca nadal spełnia kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu.

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

§ 13. 1. Jeżeli najemca opuszcza lokal z zamiarem rezygnacji z najmu, to osoby będące członkami jego gospodarstwa domowego, wspólnie z nim zamieszkałe opuszczają lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę

2. Jeżeli najemca opuścił lokal i zrezygnował z najmu, to w stosunku do osób bliskich najemcy ma zastosowanie art. 691 § 1. Kodeksu cywilnego.

§ 14. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, lecz nie wstąpiły w stosunek najmu, powinny lokal opuścić niezwłocznie w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od śmierci najemcy.

Rozdział 8.**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²**

§ 15. 1. Wolne lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² mogą być oddawane w najem na warunkach rynkowych a wysokość czynszu ustalana będzie w drodze publicznego przetargu.

2. W przetargu, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się za stawkę wyjściową czynsz odpowiadający w stosunku rocznym 3% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu, ogłoszonej w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany i podnajmu.

4. W przetargu o którym mowa w niniejszym paragrafie nie może uczestniczyć osoba, której potrzeby mieszkaniowe zostały zaspokojone z mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. W sprawach najmu lokali o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio pozostałe przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 9.**Postanowienia końcowe**

§ 16. Wszystkie osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są złożyć wniosek w trybie i na zasadach określonych w uchwale.

§ 17. Traci moc uchwała nr VIII/76/01 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 25 października 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. nr 17, poz. 470).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta

Wojciech Sosnowski