

UCHWAŁA NR XXVII/138/08
RADY MIASTA BIELSK PODLASKI

z dnia 12 sierpnia 2008 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Miasta Bielsk Podlaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), 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 2005 r. Nr 31 poz. 266, zm; z 2006 r. Nr 249, poz. 183, z 2007r. Nr 173, poz. 1218) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1.Miasto Bielsk Podlaski tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

§ 2. 1.Za osoby spełniające warunki do oddania w najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta Bielsk Podlaski uważa się:

- 1) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) osoby, którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego i które zamieszkują w lokalach, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada nie więcej niż niż 7 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 14 m² tej powierzchni lub zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 3) osoby zamieszkujące na terenie Miasta Bielsk Podlaski co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu z zasobów gminy.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Za osoby spełniające kryteria wymienione w ust. 1 uważa się:

- 1) wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych, innych placówek opiekuńczo-wychowawczych w ciągu 5 lat od ich opuszczenia, jeżeli nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,

2) repatriantów otrzymujących od gminy lokale mieszkalne w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz.U. z 2004 r. Nr 53 poz. 532).

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu jego opróżnienia w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu.

5. Z obowiązku wpłacenia kaucji, oprócz osób zwolnionych ustawowo są:

- 1) osoby dokonujące remontu lokalu mieszkalnego na własny koszt,
- 2) dokonujące adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność gminy,
- 3) osoby wymienione w ust. 3 pkt 1 i 2.

§ 3. 1. Za osoby którym mogą być oddane w najem lokale socjalne, oprócz osób posiadających ustawowe prawo do lokalu socjalnego uważa się:

- 1) osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, zamieszkujące w lokalach, gdzie na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przypada nie więcej niż 7 m² łącznej powierzchni pokoi a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 14 m² tej powierzchni, lub osoby zamieszkujące w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- 2) osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie dwunastu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- 3) zamieszkujące na terenie Miasta Bielsk Podlaski przez okres co najmniej 3 lat przed złożeniem wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego.

2. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Dopuszcza się możliwość odstępiania od warunków wymienionych w ust. 1 w stosunku do osób, które utraciły mieszkania wskutek pożaru, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej.

4. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 oraz § 3 ust. 1 pkt 2 stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania:
 - a) w budynkach podlegających rozbiorce w związku z inwestycjami gminy,
 - b) w budynkach komunalnych położonych na nieruchomościach gminy podlegających sprzedaży w drodze przetargu,
- 2) są najemcami lokali komunalnych zamieszkującymi w budynkach, gdzie zachodzi konieczność ich opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,

- 3) z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu lokalu komunalnego zobowiązane są do przeniesienia do lokalu zamiennego,
- 4) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości lokalu (domu) stanowiącym jego własność lub uzyskanym na podstawie umowy najmu lub też spółdzielczego prawa do lokalu albo pozostały w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy – dotyczy pozostałych w lokalu rodziców najemcy, pełnoletnich rodzeństwa, pełnoletnich dzieci i pełnoletnich wnuków jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą i nie przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu,
- 5) zgłosiły chęć dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub zamiany lokali należących do tego zasobu i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach z powodu złych warunków mieszkaniowych, ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy warunków mieszkaniowych, z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych,
- 6) podjęły się dokonania nadbudowy, rozbudowy, remontu kapitalnego lub adaptacji na cele mieszkalne obiektów budowlanych stanowiących własność gminy,
- 7) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za inny lokal – w ramach pozyskiwania lokali dla potrzeb gminy,
- 8) znajdują się w szczególnej sytuacji życiowej, którym Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski z uzasadnionych ważnych względów społecznych, na wniosek Społecznej Komisji Mieszkaniowej wyrazi zgodę na zawarcie umowy najmu.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, wobec których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 6. 1. Warunkiem 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 jest uzyskanie zgody dysponentów tych lokali.

2. Przyjmuje się zasadę nie rozpatrywania wniosków o zamianę lokali na dany rok osób, które:

- 1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich pięciu lat,
- 2) zalegają w opłatach za lokal co najmniej za trzy pełne okresy płatności,
- 3) zajmują lokal w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego zapewnia co najmniej 7 m².

3. Dopuszcza się możliwość odstępiania od warunków określonych w ust. 2 w przypadku gdy zamiana jest uzasadniona wiekiem, stanem zdrowia lub sytuacją materialną najemcy lub członka jego rodziny, oraz gdy lokal jest potrzebny na realizację zadań gminy jako lokal socjalny.

4. Wynajmujący może odmówić zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność gminy a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, jeżeli wskutek zamiany lokalu gminy powierzchnia pokoi nie zapewniałaby 7 m² na członka gospodarstwa domowego.

§ 7. 1. Wnioski o najem lokalu zawieranego na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski, w formie zarządzenia na okres 4 lat i zatwierdza regulamin jej działania.

3. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz Miasta powołuje przedstawicieli, w liczbie nie większej niż 8 osób, w szczególności spośród:

- 1) Rady Miasta Bielsk Podlaski,
- 2) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) Sądu Rejonowego – kuratorów zawodowych.

4. Zmiany w składzie osobowym Komisji następują w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski na umotywowany wniosek instytucji chcącej wycofać swego przedstawiciela ze składu, bądź uchylania się przedstawiciela od prac w Komisji.

5. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajętych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- 3) sporządzanie i przedkładanie na Burmistrzowi Miasta Bielska Podlaskiego projektów list osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony i lokali socjalnych,
- 4) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa obraduje na posiedzeniach w składzie co najmniej ½ obsady osobowej, w obecności przewodniczącego lub V-ce przewodniczącego.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa na swym pierwszym posiedzeniu wybiera przewodniczącego i V-ce przewodniczącego oraz określa regulamin działania na okres kadencji.

8. Posiedzenia Komisji zwołuje Burmistrz Miasta. Obsługę techniczno kancelaryjną prowadzi Referat Gospodarki Komunalnej Handlu i Rolnictwa.

9. Oględziny pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokali z zasobów gminy winny być dokonywane przez co najmniej trzech członków Komisji. Z oględzin sporządza się protokół, który podpisują wszyscy uczestnicy biorący udział w oględzinach.

10. Z posiedzeń Komisji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie uczestniczący w posiedzeniu.

11. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniując wnioski osób ubiegających się o najem lokali z zasobów gminy obowiązana jest do przestrzegania przepisów niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Podstawą oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście rocznej lub dodatkowej.

2. Wnioski o najem lokali przyjmowane są przez Urząd Miasta do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego sporządzenie listy.

3. Projekty rocznych list podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na okres 30 dni w siedzibie Urzędu Miasta Bielsk Podlaski do dnia 31 marca każdego roku.

4. Projekty list winny zawierać informacje o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

5. Oprócz rocznych list mogą być w ciągu roku tworzone listy dodatkowe poprzedzone projektami podawanymi do publicznej wiadomości na okres jednego miesiąca poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

6. Projekty list i listy ostateczne zatwierdza Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski.

7. Roczne listy osób uprawnionych do najmu lokalu sporządza się do 31 maja każdego roku w oparciu o projekty list o których mowa w ust. 3.

§ 9. Listę uważa się za zrealizowaną w stosunku do osoby uprawnionej do najmu lokalu w przypadku:

- 1) zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego,
- 2) odmowy przyjęcia dwóch kolejnych propozycji wynajęcia lokali mieszkalnych.

§ 10. Przepisów § 7, § 8 nie stosuje się do osób wymienionych w § 2 ust. 3, § 3 ust. 3.

§ 11. Przepisów § 2 ust. 1 i 2, § 3 ust. 1 i 2, § 7 i § 8 nie stosuje się do osób wymienionych w § 4 oraz § 5.

§ 12. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od tworzenia list rocznych lub ograniczenia do pewnej grupy osób w przypadku zagrożenia realizacji potrzeb osób określonych w § 4 oraz § 5 uchwały.

§ 13. 1. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mają osoby, które spełniają wymogi niniejszej uchwały, o dochodach z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających najem przekraczających kryterium uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie wynajęte na zasadach określonych w ust. 1 przeznacza się do wynajęcia w trybie przyjętym w uchwale.

§ 14. W sprawach nie uregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr XXXVIII/212/01 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 30 października 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielsk Podlaski (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2001 r. Nr 55, poz. 956, z 2003 r. Nr 1, poz. 10).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielsk Podlaski.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Stepaniuk