UCHWAŁA NR XVII/116/2021
RADY MIASTA BRAŃSK

z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brańsk

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 (Dz.U z 2020r.poz.611) uchwala się co, następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brańsk stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXV/124/01 Rady Miejskiej w Brańsku z dnia 21 grudnia 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brańsk.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brańsk.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Heronim Edward Bolesta

Załącznik do uchwały Nr XVII/116/2021

Rady Miasta Brańsk

z dnia 27 maja 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta Brańsk

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Brańsk.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,

3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zdefiniowany w art. 7 ust.5 ustawy,

6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązująca w dniu składania wniosku.

3. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Brańsk nie wydziela się lokali na czas wykonywania stosunku pracy.

Rozdział 2.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

2§ 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% kwoty najniższej emerytury.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,

2) w gospodarstwie wieloosobowym 70% najniższej emerytury.

§ 3. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brańsk stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym,

2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy.

Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 2 ust.1 oraz:

1) zamieszkujące w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi lub w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10m^2 w gospodarstwie jednoosobowym,

2) które mają udokumentowane zamieszkiwanie na terenie miasta Brańsk przez okres co najmniej 5 lat (na dzień złożenia wniosku),

3) które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych,

4) które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu,

5) które nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieznaczony przysługuje osobom spełniającym przynajmniej jedno z poniższych kryteriów:

1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,

2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym jeden z następujących warunków:

1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,

2) zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta w budynku wymagającym opróżnienia z uwagi na przeznaczenie lokalu lub budynku do rozbiórki, remontu, modernizacji lub sprzedaży.

Rozdział 5.
Warunki dokonywania zmiany 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. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest na pisemny wniosek najemców lub z inicjatywy Burmistrza.

2. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą ubiegać się o uzyskanie zgody na wzajemną zamianę mieszkań. Zamiana lokali mieszkalnych, w obrębie mieszkaniowego zasobu Miasta Brańsk w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony wymaga złożenia wniosku przez wszystkich najemców zainteresowanych zamianą lokali oraz zgody Burmistrza Miasta Brańsk.

3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach, może być dokonana po przedłożeniu pisemnej zgody wynajmującego lokal w innym zasobie na dokonanie zmiany najemcy.

4. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

5. Zamiana lokalu może zostać dokonana wyłącznie wtedy, gdy gmina posiada warunki do jej realizacji i za zgodą Burmistrza Miasta Brańsk.

6. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 2 ust.1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i § 2 ust.2 do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Rozdział 6.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brańsk powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Miasta Brańsk. Wniosek powinien w szczególności zawierać:

1) imię i nazwisko, miejsce aktualnego zamieszkania,

2) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Uwzględnia się tu osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów,

4) określenie typu lokalu, którego dotyczy wniosek,

5) inne warunki motywujące potrzebę najmu.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust.1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Wnioski o najem lokali składa się w trybie ciągłym w sekretariacie Urzędu Miasta Brańsk.

§ 8. 1Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz Miasta Brańsk.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy opiniowanie wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi dwóch radnych, przedstawiciel MOPSU, przedstawiciel Urzędu Miasta Brańsk.

3. Osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Lista sporządzana jest co najmniej raz w roku.

5. O kolejności umieszczenia pozytywnie zaopiniowanego wniosku na liście decyduje data wpływu wniosku do kancelarii Urzędu Miasta Brańsk.

6. Lista osób podawana jest do publicznej wiadomości raz w roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Brańsk oraz umieszczenie jej w BIP-ie dysponenta lokali celem zapewnienia kontroli społecznej.

7. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal. Odmowa przyjęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego powoduje skreślenie z listy osób oczekujących na lokal.

8. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania informacji o przyznaniu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do zawierania umowy najmu socjalnego lokalu powoduje utratę prawa do lokalu. Wnioskodawca zachowuje prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

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

§ 9. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z osobami stale zamieszkującymi z najemcą, prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w lokalu osobami, stale zamieszkującymi wraz z najemcą i prowadzącymi z nimi wspólne gospodarstwo domowe które nie wstąpiły w najem przed jego śmiercią, pod warunkiem spłaty zadłużenia w przypadku gdy takie występuje w ustalonych z wynajmującym terminie.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy muszą spełniać kryteria dochodowe określone w§ 2niniejszej uchwały.

Rozdział 8.
Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 10. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:

1) być położony na parterze budynku,

2) spełniać warunki określone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 roku.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

Rozdział 9.
Zasady przyznawania lokali na realizacje zadań, o których mowa w art. 4 ust.2b

§ 11. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy istnieje możliwość wyodrębnienia lokali na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione przeznaczone do wynajmowania, o których mowa w art. 4 ust.2b ustawy. Lokal udostępnia się osobie, która złożyłA oświadczenie woli o zamiarze najmu tego lokalu na czas oznaczony.

2. Mieszkania chronione i wspomagane przeznaczone mogą być dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, w szczególności osobom bezdomnym , osobom niepełnosprawnym fizycznie lub z zaburzeniami psychicznymi, osobom w podeszłym wieku lub przewlekle chorym, niesamodzielnym, kierowanych na podstawie decyzji Miejskiego Ośrodka Pomocy społecznej w Brańsku ustalającego zasady pobytu w mieszkaniach chronionych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
Heronim Edward Bolesta