

ZARZĄDZENIE NR 45/VII/2015
BURMISTRZA MIASTA MILANÓWKA
z dnia 30 marca 2015 r.

w sprawie ustalenia procedury mającej na celu udokumentowanie zasadności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r., poz. 379 i poz. 1072 w związku z art. 11 ust. 3 pkt 1 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) zarządzam, co następuje:

§ 1.

Ustalam procedurę mającą na celu udokumentowanie zasadności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasoby gminy Milanówek z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierzam dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Milanówka
/ - /
mgr inż. Wiesława Kwiatkowska

**PROCEDURA MAJĄCA NA CELU UDOKUMENTOWANIE ZASADNOŚCI
WYPOWIEDZENIA UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO WCHODZĄCEGO W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MILANÓWEK Z POWODU NIEZAMIESZKIWANIA NAJEMCY
PRZEZ OKRES DŁUŻSZY NIŻ 12 MIESIĘCY**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Procedura określa sposób postępowania w przypadku zamiaru złożenia przez Gminę Milanówek wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż „właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.”.
2. Celem procedury jest należyte udokumentowanie faktu niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy zmierzające do złożenia przez Burmistrza Miasta Milanówka wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, poprzez:
 - 1) ustalenie zewnętrznego obiektywnego elementu „przebywania” – czyli faktycznego pobytu danego najemcy w określonym lokalu mieszkalnym,
 - 2) ustalenie wewnętrznego subiektywnego elementu – czyli zamiaru stałego pobytu danego najemcy w określonym lokalu mieszkalnym i wykorzystywania lokalu jako centrum życiowego najemcy.

II. ETAPY POSTĘPOWANIA

1. Po uzyskaniu informacji o niezamieszkiwaniu najemcy w określonym lokalu pracownik Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku, do którego wpłynęła informacja, zobowiązany jest do sporządzenia odpowiedniej notatki urzędowej, którą niezwłocznie przedkłada dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku.
2. Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku w oparciu o przedłożoną notatkę urzędową poleca przeprowadzić wizję lokalową mającą na celu potwierdzenie faktu niezamieszkiwania najemcy w określonym lokalu oraz ustalenia orientacyjnej daty, od której najemca nie zamieszkuje w określonym lokalu.
3. Wykonując polecenie Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku, o którym mowa w ust. 2, pracownicy, do obowiązków których należą sprawy z tego zakresu, podejmują m. in. następujące czynności:
 - 1) przeprowadzają rozmowy z mieszkańcami danego budynku,
 - 2) przeprowadzają rozmowy z innymi osobami mogącymi posiadać wiedzę w sprawie,

- 3) przyjmują ewentualne pisemne oświadczenia wiedzy od mieszkańców danej nieruchomości i innych osób posiadających wiedzę w sprawie,
 - 4) nawiązują kontakt (osobisty, listowny, telefoniczny, mailowy) z określonym najemcą w celu uzyskania wyjaśnień w sprawie,
 - 5) przeprowadzają, w miarę możliwości, wizje lokalowe w danym mieszkaniu, w tym sprawdzają zużycie mediów,
 - 6) sporządzają notatki urzędowe dokumentujące przeprowadzone czynności, które przedkładają Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku.
4. Czynności określone w ust. 3 należy wykonywać systematycznie, jednakże nie rzadziej niż raz na dwa miesiące.
 5. W celu uzyskania potwierdzenia faktu niezamieszkiwania najemcy w danym lokalu Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku może zwrócić się o pomoc do:
 - 1) Komendanta Straży Miejskiej w Milanówku o objęcie dodatkowymi patrolami określonego lokalu. Funkcjonariusze Straży Miejskiej w Milanówku z przeprowadzonych czynności sporządzają notatkę urzędową, której jeden egzemplarz przekazują Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku.
 - 2) Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Milanówku w zakresie dopuszczonym ustawą o dodatkach mieszkaniowych i ustawą o pomocy społecznej.
 6. Po zgromadzeniu niezbędnej dokumentacji – sprawę należy przekazać radcy prawnemu w celu zaopiniowania pod względem zasadności złożenia wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
 7. Po uzyskaniu pozytywnej opinii radcy prawnego pracownik, do którego obowiązków należą sprawy z tego zakresu, sporządza wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
 8. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego powinno być pod rygorem nieważności dokonane w formie pisemnej oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
 9. Wypowiedzenie umowy najmu wraz z opinią radcy prawnego należy przedłożyć Burmistrzowi Miasta Milanówka w celu akceptacji.
 10. Po zaakceptowaniu przez Burmistrza Miasta Milanówka – wypowiedzenie wysyłane jest najemcy na adres do doręczeń wskazany przez najemcę zgodnie z art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 11. Najemcy od wypowiedzenia przysługuje odwołanie do Burmistrza Miasta Milanówka w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma wypowiedzającego umowę najmu.
 12. W przypadku złożenia przez najemcę odwołania od wypowiedzenia, przed podjęciem decyzji w przedmiocie ewentualnego cofnięcia oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu - argumenty zawarte w odwołaniu analizuje radca prawny, który w formie pisemnej wyraża swoje stanowisko.
 13. Stanowisko radcy prawnego należy przedłożyć Burmistrzowi Miasta Milanówka, który na tej podstawie podejmuje decyzję o ewentualnym cofnięciu wypowiedzenia bądź utrzymaniu w mocy złożonego wypowiedzenia.
 14. O podjętej decyzji przez Burmistrza Miasta Milanówka powiadamia się w formie pisemnej najemcę.

15. Po rozwiązaniu stosunku najmu i nieprzekazaniu przez byłego najemcę lokalu mieszkalnego w wyznaczonym terminie do dyspozycji Gminy Milanówek – akta sprawy przekazywane są radcy prawnemu w celu przygotowania pozwu do sądu o opróżnienie i wydanie lokalu.
16. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych radca prawny sporządza jednocześnie pozew o zapłatę do właściwego sądu.